

Ankenævnet for Forsikring

Den 5. august 2020 blev i sag nr. 94716:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han overtog huset den 18/12 2018 på baggrund af en tilstandsrapport af 18/5 2018. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Rygning er ikke tætnet byggeteknisk korrekt, idet der er anvendt skumgummi. Note: Skumgummi kan holde på fugt, hvilket giver risiko for følgeskader.
1.3 Skotrender/inddækninger	K3	Inddækning mod brandkam er ikke udført byggeteknisk korrekt og brandkam er med afskalninger. Note: Udførelsen vurderes at give risiko for fugtindtrængning.
2. Ydervægge		
2. Ingen bemærkninger		
...		
B Udhus/skur		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1. Ingen bemærkninger		
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	Der er områder med løs og afskallet overfladebehandling mod øst. Note: Skaden er af mindre omfang.

Ankenævnet for Forsikring

2.

94716

I klageskema af 20/1 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Efter vi har købt huset har vi konstateret at malingen falder af på store dele af husets ydre murer. Vi blev i tilstandsrapport gjort opmærksom på det var et problem på baghuset som en k1, men ikke på hovedhuset. Vi var der for ikke opmærksom på at det var et problem og forhandlede ikke pris på baggrund af det. Vi ved fra vores naboer at huset er malet kort før vi overtog 2-3 år. Det er sandsynligt at der malet uden at grunde og derfor skaller malingen allerede nu af på store flader. Vi mener derfor at man ikke har udført arbejdet korrekt håndværksmæssigt. jf. afgørelse af 13. feb 2012. Vi mener at man burde kunne forvente at arbejdet udføres korrekt. Det anerkender forsikringsselskabet ikke, samt at de ikke anerkender de vidneudsagn fra naboerne de har bedt os om at indhente i forhold til hvornår huset er malet. De oplyser udelukkende at det er en kosmetisk skade. Vi mener at på baggrund af at der er malet forkert håndværksmæssigt for få år siden samt at forholdet ikke blev nævnt i på hovedhuset i tilstandsrapporten. At det er en skade som følge af en værdiforringelse i en ny salgssituation.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At selskabet dækker de omkostninger som er i forbindelse med udføre et korrekt vedligeholdelsesarbejde, afrensning, grunding og maling af facader."

Selskabet har i brev af 26/2 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Indledning

Sagen vedrører afskallende maling på en ældre ejendom. Kort efter overtagelsen, har klager igangsat en reovering af ejendommen, og i denne forbindelse er det konstateret, at der er facademaling som skaller af. Dansk Boligforsikring A/S har afvist dækning, med henvisning til, at forholdet alene har kosmetisk betydning og, at det vil være sædvanligt vedligehold at malerbehandle ældre murværk.

2. Forløb

Klager overtog ejendommen beliggende... d. 14. december 2018. Købsaftalen fremlægges som **bilag A**. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 18. maj 2018, **bilag B**.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år, **bilag C**.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 15. maj 2019, at der ved udskiftning af vinduer er konstateret afskallende maling, **bilag D**.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 4. juni 2019. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag E**.

Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 26. juli 2019, da forholdet ikke kunne betragtes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand, **bilag F**.

Afgørelsen er blevet påklaget overfor selskabet, men efter en del korrespondance har Dansk Boligforsikring fastholdt, at forholdet ikke er dækningsberettigende. E-mail korrespondancen fremlægges som **bilag G**.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.

Klagers ejendom er opført i 1891, og facaderne er de oprindelige fra opførelsen. Facaderne fremstår som malede uden underliggende puds. Facaderne er med flere lag maling, og må antages at have været hvidmalede i mange år.

Klager har fra naboer fået oplyst, at huset skulle være blevet malet 2 – 3 år forud for klagers overtagelse, men det har ikke været muligt at fremskaffe mere sikre oplysninger om, hvornår der er malet, hvem der har udført arbejdet eller, hvad der er malet med.

Bedømt på facadernes udseende, er malerarbejdet ikke udført professionelt, og det er besigtigelseskonsulentens opfattelse, at afskalningerne kan være en følge af, at forarbejdet ikke har været udført optimalt.

Det har dog også haft betydning, at der i forbindelse med isætningen af nye vinduer har været opsat stillads langs facaden og, at der er udført arbejde på muren i forbindelse med montering af en nye type vinduer (på husets bagside).

Murværket fremstår generelt i god stand, og det ses, at afskalningerne primært er sket mellem de to yderste lag maling. Forholdet er som sådan uden betydning for murværket. Afskalningerne er alene et kosmetisk forhold.

Det er forventeligt, at der jævnligt skal vedligeholdes på facader, der mere end 100 år gamle og opmuret i massivt murværk. Som køber kan man desuden ikke have en forventning om, at tidligere ejeres vedligehold er udført optimalt. Dette gælder måske især når man overtager et dødsbo.

Det er ikke selskabets opfattelse, at det påklagede forhold kan siges at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre tilsvarende ejendomme af samme alder, og forholdet anses af denne grund ikke at være en skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Der vurderes endeligt ikke at være behov for anden udbedring end sædvanligt vedligeholdelsesarbejde, bestående i afrensning af løstsiddende maling og ny malerbehandling."

Klageren har i brev af 6/3 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg vil gerne knytte følgende til Dansk Boligforsikrings opfattelse af sagen.

Det er min opfattelse at Dansk boligforsikring meget hårdt fastholder de informationer som passer ind i deres afgørelse af sagen og hurtigt afviser vigtige informationer som ikke passer ind i deres syn på sagen. Det er min opfattelse at de ikke ser objektivt på de informationer som fremlægges i sagen og beviser, forsøger at fordreje eller afviser informationer som kunne pege i en anden retning. Dette ses i den dialog vi har om vidneudtalelser og henvisning til tidligere afgørelser i klagenævnet.

Jeg har flere gange forsøgt at fremlægge at denne sag ikke omhandler en kosmetisk skade og alm. vedligehold. Men en forringelse af husets værdi som følge af at huset er malet/vedligeholdt håndværksmæssigt forkert få år inden salg. Havde vi været bekendt med dette forhold i tilstandsrapporten havde vi haft mulighed for et passende afslag eller at skaden blev udbedret. Vi står i dag med et hus der i en salgssituation ville blive mødt med dette forhold altså en forringelse af husets værdi. Det betragtes som en skade efter 3.1 i forsikringsbetingelserne da det er 'andre fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi'.

Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten for hovedbygning vi var derfor ikke bekendt med at der var problemer med afskalning på selve huset, da det var nævnt på tilbygning/skuret, antog vi at man havde tilset hovedbygningen for dette forhold i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten. Vi har som lægmænd ikke haft belæg til vurderer at der lå et lignende forhold på hovedbygningen, når det ikke var nævnt i tilstandsrapporten.

Det håndværksmæssige forkerte ligger i at der ikke er afrenset og grundet inden der er malet oven på en husets facader. Dette er også konsulentens vurdering da han besigtiger huset. Da det er udført håndværksmæssigt forkert, får vi en fremtidig vedligeholdelse af husets facade som ligger ud over sædvanlig vedligeholdelse. Det er også Dansk Boligforsikrings opfattelse at det et problem der opstår mellem de 2 yderste lag maling, altså som følge af at der ikke er afrenset og grundet inden det yderste/nyeste lag maling af påført. Umiddelbart virker det til at alle er enige om at arbejdet er udført håndværksmæssigt forkert.

Jeg mener at Dansk Boligforsikring samtidig bevist forsøger at misinformere om at klagenævnet i flere tilfælde afviser sager om afskalning af maling. Jeg har flere gange fremlagt for Dansk Boligforsikring at der ligger en afgørelse hvor dette faktisk dækkes når arbejdet er udført forkert som i denne sag.

Jeg citere fra sagen, hvor nævnet finder at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettiget skade:

*Efter sin gennemgang af sagen, herunder parternes indlæg, den supplerende skønserklæring samt begrundelsen i dommen af 8/10 2010, finder nævnet, at revnerne og afskalningen af facadens maling går ud over, hvad klageren på baggrund af ejendommens alder og oplysningerne i tilstandsrapporten måtte forvente. At det er oplyst, at facaderenovering er sket som selvbyg, **indebærer efter nævnets opfattelse, at man vel ikke kan forvente samme finish til arbejdet, men ikke, at man har grund til at forvente, at arbejdet er udført forkert som i dette tilfælde**, hvor behandling er foretaget med for cementholdig mørtel og før udtørring er sket.*

Sag af 13. februar 2012 blev i sag nr. 80.187:

Jeg har på denne baggrund fremlagt for Dansk Boligforsikring at jeg mener at med baggrund i ovenstående sag at dette er en dækningsberettiget skade, og at dette skyldes at arbejdet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt og vi som følge af dette for en vedligeholdelse af husets facade som ligger udover sædvanlig vedligeholdelse.

Yderlige kommentar til Dansk Boligforsikrings opfattelse af sagen.

Det er nyt for mig at udskiftningen af vinduerne og stilladset er relevant for sagen. Det er mig uklart hvilken betydning Dansk Boligforsikring mener det har at stille et stillads langs facaden. Det er umildbart tydeligt at den afskalning som sker på facaden, sker på alle flader og ikke som følge

af kontakt/slid som følge af at der har stået et stillads eller at der er skiftet vinduer. Dette har ikke forværret situationen med at malingen sidder løst. Det er rigtigt at der er udskiftet vinduer og her har man for at sikre at arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt, afrenset løs maling i vangerne, grundet og malet. Dette gøres inden der fuges omkring vinduerne så fugen ikke løsner sig som følge af afskallende maling. I denne sammenhæng har vi i bearbejdet enkelte overflader på bagsiden af huset for at se hvor løst malingen sidder. Det er derfor enkelte steder ses store afskalninger. Disse ses ikke på forsiden af huset hvor der også er skiftet vinduer.

I forholdet omkring at huset skulle være malet inden for 2-3 år har vi indhentet vidneudsagn fra vores genbo ..., som havde meget med tidligere ejer at gøre. Genboens familie hjalp tidligere beboer med mange forskellige ting i hverdagen de sidste år hun boede i huset (græsslåning, have og forskellige små ting). Det er umildbart de vidner som har været mest i huset de sidste år udover ejeren. De har kontaktet tidligere ejers [barn] for at bekræfte deres erindring om at malingen af huset forgik for 2-3 år siden. Jeg blev bedt om at fremskaffe udtalelse fra naboerne og da jeg gør det afvises disse af Dansk Boligforsikring med at dette ikke er sikre oplysninger. Jeg mener at have fremskaffet de udtalelser som Dansk Boligforsikring bad om. Dette fremgår i mailkorrespondancen mails fra den 20, 24 og 25 og den 26 afviser Dansk Boligforsikring disse vidneudtalelser, uden at undersøge nærmere eller kontakte vidnet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af taksators besigtigelsesnotat af 6/6 2019 fremgår bl.a.:

"Der er tale om en bevaringsværdig bygning, som forsikringstager er i gang med at totalrenovere. Der er monteret nye vinduer overalt.

Ude:

På facaden mod vejen (nordvendt) ses der mindre afskalninger af malingen, foto 1 til 28 Inde i gården (sydvendt) ses der ligeledes afskalninger på facaderne, foto 32 til 42

Det samme ses på udhusbygningerne mod vest, som har deres østvendte facade mod gården, foto 43 til 60

Konklusion:

På foto 62 til 65 ser man at der bag malingen er der malet i forvejen, og der er formentligt tale om at der ikke er afrenset og klargjort/grundet inden man har malet huset sidst.

Ligeledes ser man på billederne i gården, hvor der er flest afskalninger, at der er omkring en del af de monterede vinduespartier er udført en del murerarbejde i form af udvidelse af størrelserne af vindueshullerne, foto 32, 42, 51 I byggesag fra 1959 ser man at man her har udvidet vinduespartiet i stueplan.

Ligeledes er huset opført i massivt murværk, i hvilket der kan/vil ophobes fugt i form af kondens i de kolde perioder kan give afskalninger.

Alderen på det skadede:

Selve huset er opført i 1891, formentligt som almindelig facade med synlige sten = 128 år. Senere har man så malet det.

Konstruktiv betydning:

Forholdet er alene visuelt, og har ingen konstruktiv betydning.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Forholdet er lovligt, og er formentligt 'bare' blevet malet uden tilstrækkeligt forarbejde.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

På salgsoptillingens forside af huset, ses der afskalninger og mørkt felt, så min formodning er, at forholdet har været visuelt ved overtagelse af ejendommen. En del af forholdet er ligeledes sket i forbindelse af montering/etablering af de nye vinduesåbninger."

Af forsikringsbetingelserne W.1.1.18 fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket**3.1**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1891 og er overtaget af klageren den 18/12 2018. Ejendommen er et byhus med malede facader. Klageren anmeldte den 15/5 2019, at overfladebehandlingen på ejendommens ydervægge skallede af og sad løst. Efter at selskabets taksator havde besigtiget ejendommen den 4/6 2019, afviste selskabet at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold var visuelt og ikke havde konstruktiv betydning.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække omkostningerne til afrensning, grunding og maling af facaderne. Klageren har anført, at "der ikke er afrenset og grundet inden der er malet oven på en husets facader. Dette er også konsulentens vurdering da han besigtiger huset. Da det er udført håndværksmæssigt forkert, får vi en fremtidig vedligeholdelse af husets facade som ligger

ud over sædvanlig vedligeholdelse. Det er også Dansk Boligforsikrings opfattelse at det et problem der opstår mellem de 2 yderste lag maling, altså som følge af at der ikke er afrenset og grundet inden det yderste/nyeste lag maling af påført. Umiddelbart virker det til at alle er enige om, at arbejdet er udført håndværksmæssigt forkert". Klageren har også anført, at det kun fremgår af tilstandsrapporten, at der er problemer med afskalning på facaderne på baghuset.

Selskabet har fastholdt afvisningen og anført, at "Det er forventeligt, at der jævnligt skal vedligeholdes på facader, der mere end 100 år gamle og opmuret i massivt murværk. Som køber kan man desuden ikke have en forventning om, at tidligere ejeres vedligehold er udført optimalt".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen – herunder de fremlagte fotos – finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at dække det anmeldte forhold om fejlbehandling af facaderne under henvisning til, at forholdet ikke udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at en køber ikke kan forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt, og at udvendige vægflader på malede huse er mere vedligeholdelseskrevende end andre typer udvendige vægflader.

Nævnet har også lagt vægt på, at afskalningerne af malingen ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af husets alder og konstruktion.

Herudover har nævnet lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at udførelsen af facadebehandling har medført skade på murværket.

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

94716

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand