

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. marts 2021 blev i sag nr. 95727:

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 ejerskifteforsikring. I klageskema af 30/8 2020 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vedr. klage over afgørelse af ejerskifteforsikring policenr. ... , [adresse].

Forsikret gennem Dansk Boligforsikring,...

Ovennævnte sommerhus overtager vi den 07 sept 2017. Tilstandsrapport har ingen anmærkninger på udvendig træværk.

I sept 2017 opdager jeg, at der er noget galt med malingen på udvendig beklædning med bobler, blæredannelser og dårlig vedhæftning. Efter faglig bistand af malermester i sommeren 2019 indsendes en skadesanmeldelse 16. sep 2019

18. sep 2019 modtager jeg svar fra Dansk Boligforsikring, der afviser skaden bl.a. med henvisning til billeder fra salgsmappen fra ejendomsmægler. Og ikke kan tilbyde dækning ved evt. forkert anvendt maling.

Påstand: Dansk boligforsikring afviser, uden at besigtige skaden, - det er udelukkende et generelt svar.

10. maj 2020.

Indsender jeg ny henvendelse til Dansk Boligforsikring. – Her gør jeg opmærksom på min research og at der er tale om en fejlbehandling.

Ankenævnet for Forsikring

2.

95727

19. maj 2020.

Modtager jeg svar fra Dansk Boligforsikring, der afviser skaden med, at blæredannelser er normalt forekommende på træhuse, og henviser til selskabets interne klageafdeling.

Påstand: Det er ikke normalt med blæredannelser og bobler i træværket ved korrekt behandling. Altså er det uden tvivl fejlbehandlet. Tidligere ejer har selv malet huset i perioden fra 2009, uden faglig bistand, og med maling som ikke længere lagerføres.

17. juni 2020.

Indsender jeg ny henvendelse og forsøger endnu en gang at påvise Dansk Boligforsikrings manglende indsigt i hele forløbet. Selskabet har ikke besigtiget skaden. Selskabet udtaler at det er normalt med blæredannelser. Selskabet benytter alene fotos fra ejendomsmæglerens salgsmateriale. Selskabet lytter ikke til malermester udtalelse og råd og faglig vejledning fra [malingproducent].

16. juli 2020.

Dansk Boligforsikring bekræfter modtagelse af klagen og henviser til en af deres besigtigelseskonsulenter, der vil besigtige skaden.

05. august 2020.

Modtager jeg svar fra Dansk Boligforsikring, der igen afviser skaden. Denne gang med henvisning til, at der ikke kan siges noget præcist om malingstypen, bekræfter der er afskalninger i malingen, at blærerne opstår på grund af fugt, der ikke kan undslippe. Siger videre, at det ikke er et ukendt fænomen, og fortætter, at det ikke har været tilstrækkelig tørt, da det er blevet malet. Andre steder nævnes, at der er påført for tykt et lag maling.

Slutteligt og ganske useriøst, henviser Dansk Boligforsikring til en kendelse i Ankenævnet for Forsikring, som også vedrørte afskallende maling på et træhus. Denne kendelse er min sag ganske uvedkommende, idet der henvises til et hus, påført med K2 og råd på yderbeklædning.

06. august 2020.

Indsender jeg på ny mit krav til Dansk Boligforsikring, med påstand om skadeserstatning. Her uddybes med sammendrag fra hele sagsforløbet, efter nu mere end et år. Der gøres opmærksom på tidligere ejers udtalelse om kendskab og behandling med forskellige malertyper. Der gøres opmærksom på faglig vurdering fra [malingproducent]. Der gøres opmærksom på, at Dansk Boligforsikring selv har noteret, at der er sket en fejlbehandling. Der gøres opmærksom på Dansk Boligforsikrings useriøse henvisning til lang redegørelse på 'lignende sag'. Der gøres opmærksom på Dansk Boligforsikrings udtalelse fra konsulenten, der er uddannet tømrer, kaldte huset et bjælkehus. Det er IKKE et bjælkehus, men et træhus. – Endvidere besigtigede konsulenten ikke alle husets sider.

24. august 2020.

Modtager jeg svar fra Dansk Boligforsikring, der fastholder afgørelsen, at der ikke er grundlag for dækning. Med henvisning til, at selskabet ikke dækker vedligeholdelse af ejendommens facader, og oplyser videre, ved [person], at sagen kan påklages til Ankenævnet for Forsikring.

Afslutning- Påstand

Min påstand er, som redegjort før, at skaden er en skade, der er dækningsberettiget iht. Dansk Boligforsikrings forsikringsbetingelser § 3.1 - Hvilke forsikringer er dækket.

Der siger: 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, revnedannelse, 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 vedligeholdelsestilstand. 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.

Skaden udgør en væsentlig værdiforringelse af sommerhuset

Erstatningskrav udgør ifølge tilbud anslået til Kr. 69.500

Sluttelig. Min påstand er, at Dansk Boligforsikring har trukket sagen i langdrag, med skiftende uholdbare argumenter og et forsøg på useriøs og vildledende sammenligning, som nævnt ovenfor, at afvise dækning.

Som dokumentation på mine påstande vedlægges relevante mails og fotos.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg forventer at Dansk Boligforsikring accepterer min klage og dækker udgifter til reparation af yderbeklædningen."

Selskabet har den 5/10 2020 bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Indledning

Sagen vedrører den udvendige malerbehandling af facaderne på et sommerhus. Klager har observeret, at der er blæredannelser i malingen, og antager på den baggrund, at husets facader må være fejlbehandlede. Dansk Boligforsikring har afvist dækning, da forholdet ikke kan betragtes som en skade.

2. Forløb

Klager overtog ejendommen beliggende ... d. 7. september 2017. 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. 3. juli 2017 (bilagt af klager).

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 B.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 16. september 2019, at der var konstateret små bobler i malingen. Forholdet blev erkendt omkring 1. september 2017, bilag C.

Det anmeldte forhold er blevet afvist uden besigtigelse, men blev efterfølgende besigtiget d. 21. juli 2020 i forbindelse med behandlingen af kundens klage. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag D.

Som bilag E fremlægges en oplysningspjece vedrørende blærer på træværk fra Malerfagets Behandlingsanvisninger (Danske Malermestre).

Som bilag F fremlægges e-mail fra sælger, med oplysninger om malerbehandlingen af husets facader i sælgers ejertid.

Dansk Boligforsikring har efter besigtigelsen fastholdt, at det anmeldte forhold ikke kan betragtes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Korrespondancen er fremlagt af klager.

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

Det er lidt uklart i hvilket omfang klager har været bekendt med forholdet forud for forsikringsaftalens indgåelse, idet det fremgår af skadeanmeldelsen, at forholdet blev bemærket i forbindelse med gennemgang af huset med sælger. Forholdet kan derfor være omfattet af forsikringsbetingelsernes pkt. 4.6. Klager opfordres til at præcisere hvornår gennemgangen med sælger fandt sted.

Klagers ejendom er et sommerhus, som er opført i 1963. Huset er iht. sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten blevet tilbygget i 2003.

Ved besigtigelsen i juli 2020 kunne det konstateres, at der en del blærer i facademalingen på husets øst og sydvendte facader. Der er desuden nogle malingsafskalninger på facaden mod syd og et mindre område, hvor beklædningsbrædder er misfarvede pga. fugt.

Der ses ingen steder nedbrud i facadebeklædningen. Afskalninger og misfarvninger er opstået efter klagers overtagelse, som følge af manglende vedligehold.

Sælger oplyser, at facaderne er blevet behandlet i forskellige tempi og, at arbejdet er udført iht. anvisningerne fra producenten.

Blæredannelser opstår som følge af fugt i træet, men det er ikke muligt at angive den præcise årsag til, at der i varierende omfang er konstateret blærer i malingen.

Blærerne har i sig selv ingen praktisk betydning, men de bør udbedres i forbindelse med husejerens almindelige vedligehold af facaderne, inden malingen skaller af, så der kan trænge fugt ind i træet.

Klager oplyser at have været bekendt med forholdet siden overtagelsen i september 2017, men har det til trods ikke foretaget nogen for vedligehold af facaderne.

Da der ikke er konstateret skader eller nærliggende risiko for skade på facadebeklædningen eller bagvedliggende bygningsdele, er det ikke selskabets opfattelse, at det påklagede forhold kan betegnes som en skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. Der henvises til praksis fra Ankenævnet for Forsikring som bl.a. er udtrykt i ANK 94.051"

Ankenævnet for Forsikring

5.

95727

Klageren har den 12/10 2020 bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S, har ikke i deres svarskrivelse dokumenteret yderligere til sagen, der har betydning for vores erstatningskrav.

Vi påpeger endnu engang, at Dansk Boligforsikring A/S, igen forsøger at vildlede sagen med henvisning til tidligere afgørelse i Ankenævnet med sagsnr. 94.051. Denne sag er vores sag ganske uvedkommende, da den er behæftet med en K2 anmærkning, med råd på yderbeklædning. Vedr. Tilstandsrapporten på [adresse], er der ingen anmærkning til yderbeklædning. Vi fastholder, at den sammenligning fra Dansk Boligforsikring A/S er useriøs og vildledende.

Dansk Boligforsikring A/S, vedlægger bilag E..

Vi citerer på side 4/6 fra Danske Malermestre Islands Brygge 26 2300 København S.

Den sikreste måde at undgå blærer på tidligere malet træværk er Total Afrensning af gamle malingsslag før vedligeholdelse. En farveløs grunding yder ikke beskyttelse mod solen.

Det er præcis dette forhold vi gør krav på.

Dansk Boligforsikring A/S, vedlægger bilag F..

Vi citerer tidligere ejer der skriver. Der er lavet forskellige behandlinger på forskellige tidspunkter og forskellige sider af huset, blandet med linolie og andet træbeskyttelse. Og videre genbehandlet med grundingsolie og klar træbeskyttelse. Vi fastholder, at der er sket skade på grund af fejlbehandling, bla. ved at bruge grundingsolie efter der er malet med andet produkt, og uden faglig ekspertise mm. og udelukkende ved egen og uvidende hjælp.

Det er præcis dette forhold vi påpeger, som årsag til skaden. Dansk Boligforsikring A/S, vedlægger bilag D. Billeder fra side 4 til side 30 viser tydeligt, at der ikke er billeddokumentation fra alle husets sider og vinkler. Huset blev ved konsulentbesigtigelse ej heller tjekket på alle husets sider. Billeddokumentation viser dog store blæredannelser. Det som vi gør krav på at få udbedret. Bilag D, E og F Fra Dansk Boligforsikring A/S vedlægges.

Afslutning – Påstand.

Vi fastholder vores erstatningskrav på Kr. 69.500- og henviser til en dækningsberettiget skade iht. Dansk Boligforsikring A/S Forsikringsbetingelser § 3.1

Der er ingen anmærkninger i tilstandsrapporten. Der er sket en dækningsberettiget skade. Der er sket en fejlbehandling på træbeklædningen. Der er fra Dansk Boligforsikring A/S, forsøgt useriøst og misvisende at henvise til lignende sager. Der er fra Dansk Boligforsikring A/S afvist klage med henvisning til billeder fra ejendomsmæglers salgsmappe, og nu i bilag D, at afvise med henvisning til billeder fra Google maps. Det er vores opfattelse at Dansk Boligforsikring A/S forsøger at forhandle sagen ved skiftende afvisninger, og forsøg på en useriøs og vildledende måde at trætte sagsøger."

Af anmeldelsen af 16/9 2019 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse af skaden

Hvornår blev skaden opdaget (dato):

Vi gjorde de første observationer omkring 1. september 2017

Hvordan blev skaden opdaget:

Vi lagde mærke til nogle små bobler på østvæggen, da vi besøgte huset med sælger. Da jeg bemærkede det over for sælger, sagde han, at det var som om de levede deres eget liv. Nogle gange var de der og på andre tidspunkter var de næsten væk. Vi har efterfølgende set, at der kommer flere og at de bliver større. Især når det er varmt er de blevet et større

Hvori består skaden (hvad er skadesramt):

Der opstår bobler i træbeskyttelsen på ydervæggene. Hvis der bliver hul på dem, kan der trænge vand ind i dem og beskadige træet."

Af besigtigelsesnotat af 21/7 2020 fremgår bl.a.:

"Konstruktion/opbygning:

Den udvendige træbeklædning er som blokhusbrædder, og er ikke den oprindelige. Der er brugt farveløs overfladebehandling.

Beskrivelse:

Ude:

Foto 13 viser facade mod øst. Foto 6 viser hvor overfladebehandling bobler. Ud fra foto 5,9 vurderes det til at være linolietjære, eller lys trætjære som er påført. Foto 15 viser langsiden mod syd. Foto 3 viser plamager. På foto 4,14 ses hvor linolie slipper træet. På foto 1,2 ser man misfarvninger af træet, men der ses ingen råd. Foto 18, viser gavlen mod vest, her ses kun mindre bobler. På foto 19,20 ser træet meget tørt ud,

Konklusion:

Det er ikke overalt, der forekommer blærer, så det er ikke sandsynligt, at det er selve malingen, der er årsagen. Blærer forekommer ret ofte, og der kan være mange forskellige årsager. Problemet er størst på de udsatte facader, hvilket tyder på manglende vedligehold.

Der kan måske være blevet påført et for tykt lag linolie fra starten (det tyder udtalelse fra kunde på). Det kan heller ikke udelukkes, at træet ikke har været helt tilstrækkeligt tørt, da linolie blev påført. Det er ikke hensigtsmæssigt og frarådes at behandle udvendige overflader med farveløse midler.

Konstruktiv betydning:

Nej

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

På sigt såfremt facader ikke bliver vedligeholdet tilstrækkeligt.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Vides ikke

Tilstandsrapport:

...

Anmærkninger i tilstandsrapport:

Ingen

Udbedring:

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:

Alm. vedligehold

YDERLIGERE BEMÆRKNINGER MED RELEVANS FOR SAGEN:**Hvad er oplyst til dig ved besigtigelsen:**

Kunde oplyser at de har fået at vide, at huset er behandlet med linolie fra starten, og at det ikke ville tørre. Kunden oplyser at de ikke har malet huset siden de har købt det. De vil gerne male huset i en brunere farve."

Af mail af 22/8 2020 fra sælger fremgår bl.a.:

"Jeg må starte med at fastslå at vi ikke har fejlbehandlet huset. Jeg skal gerne redegøre for hvilke produkter der er anvendt, men må fastslå at producenterne anvisninger er blevet nøje fulgt for alle de produkter vi har anvendt. Da husets yderbeklædning er skiftet i etaper på forskellige tidspunkter har de forskellige sider af huset fået to forskellige behandlinger. Østgavl, nordside af hovedhus, østside af vinkel, nordside af vinkel samt vestside af vinkel har fået denne behandling: Ved opsætning af træet blev det grundet med Wulf grundingsolie og slutbehandlet med en klar linolie træbeskyttelse købt i [butik]. Det viste sig efter nogle år at der kom mørke pletter i den klare linolie træbeskyttelse formentlig pga. at den ikke indeholdt UV filter. Vi besluttede at genbehandle træet med et Pinotex system bestående af en Pinotex grundingsolie og en Pinotex klar træbeskyttelse med UV filter (dette produkt er ikke på markedet længere). Inden genbehandling med det nye system blev den gamle linolietræbeskyttelse skrabet af, således at det var rent træ der blev behandlet. De resterende sider af huset har udelukkende fået Pinotex systemet (grundingsolie og klar træbeskyttelse)."

Af forsikringsbetingelserne 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, deformation, 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.

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisen-

de eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

4.4

- Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse, kommer til køberens kendskab ved modtagelse af teknisk revisors rapport.

...

4.6

- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – et sommerhus fra 1963 – den 7/9 2017. Han anmeldte den 16/9 2019, at der var konstateret bobler/blæredannelse i træbeskyttelsen på husets ydervægge. Klageren har anført, at årsagen er fejlbehandling udført af den tidligere ejer, og at det vil kræve en totalafrensning af facaden at udbedre problemet.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at der ikke er konstateret skader eller nærliggende risiko for skade på facadebeklædningen eller bagvedliggende bygningsdele, hvorfor der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Selskabet har anført, at blærerne i sig selv ingen praktisk betydning har, men de bør udbedres i forbindelse med almindelig vedligehold. Selskabet har også anført, at klageren konstaterede blæredannelsen i september 2017, men derefter ikke har foretaget nogen vedligeholdelse af facaden.

Af besigtigelsesnotat af 21/7 2020 fremgår det, at "det er ikke overalt, der forekommer blærer, så det er ikke sandsynligt, at det er selve malingen, der er årsagen. Blærer forekommer ret ofte, og der kan være mange forskellige årsager. Problemet er størst på de udsatte facader, hvilket tyder på manglende vedligehold. Der kan måske være blevet påført et for tykt lag linolie fra starten (det tyder udtalelse fra kunde på). Det kan heller ikke udelukkes, at træet ikke har væ-

Ankenævnet for Forsikring

9.

95727

ret helt tilstrækkeligt tørt, da linolie blev påført. Det er ikke hensigtsmæssigt og frarådes at behandle udvendige overflader med farveløse midler".

Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er den, der rejser et krav, som skal bevise, at kravet er omfattet af forsikringsdækningen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er oplysninger om, at forholdet har nogen konstruktiv betydning, hvorfor forholdet i det væsentlige må ansues som et kosmetisk forhold.

Nævnet har i denne forbindelse også lagt vægt på, at klageren har oplyst, at han opdagede forholdet 1/9 2017 – altså forud for overtagelsen af ejendommen – og at klageren først anmeldte forholdet til selskabet 2 år senere.

Nævnet har videre lagt vægt på, at ejendommen er et sommerhus opført i 1963, og at udvendige vægflader af træ er mere vedligeholdelseskrævende end andre typer udvendige vægflader. En køber kan i almindelighed ikke forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

95727

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written on a light blue rectangular background.

Peter Thønnings