

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 18. januar 2023 blev i sag nr. 98450:

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 7/7 2022 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg bor i tvillingehus, så min væg i min tilbygning danner mur i skel hos naboen. Denne mur er i dårlig stand....den ligner den mur jeg har til anden side som i tilstandsrapporten har fået en K2 anmærkning(nu repareret)....Væggen/muren mod naboen er ikke blevet tilset og dermed heller ikke nævnt i tilstandsrapporten. Forsikringen mener jeg skulle have tilset muren

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dansk Boligforsikring bør betale for udbedring af muren"

Selskabet har den 6/9 2022 bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører afskalning af puds på en ydermur, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at afskalningerne ikke udgør en skade.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 8. december 2017. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 16. oktober 2017.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 12. august 2021 anmelder klager, at der er afskalning af puds på skillemuren ind mod naboen. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 23. august 2021 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages den 29. december 2021 til DBF's interne klageafdeling, som sender sagen til besigtigelse. Den 24. februar 2022 besigtiger DBF forholdet. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D

Den 7. marts 2022 fastholder DBF's interne klageafdeling dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som bilag E.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en udbedring af muren ind mod naboen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 8. december 2017 var forhold ved den pågældende mur, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et dobbelthus (litra A) fra 1910 med en tilbygning (litra B) fra 1939 indeholdende et soveværelse. Tilbygningens vestvendte mur udgør skellet til naboen, som har lavet en overdækket terrasse med halvtag monteret på 'deres' side af muren.

Klager anmelder, at der er anvendt forkert maling, som skaller af, og at de bagvedliggende fuger ikke har det godt.

Ved DBF's besigtigelse konstateres det, at der formentlig er tale om en massiv helstensmur, som på indersiden er beklædt med en let væg, som er isoleret. Muren er på naboens side malet, og der ses afskallet maling på den øverste del af muren over det halvtag, som naboen har monteret på muren. Murværket trænger generelt til vedligeholdelse.

Konsulenten oplyser, at forholdet skyldes sædvanligt slid som følge af påvirkning fra vind og vejr og det forhold, at muren ikke er blevet vedligeholdt. Når malingen ikke vedligeholdes, kan fugt trænge ind bag malingen og medføre frostsprængninger i fugerne. Muren er særlig udsat, idet den er vestvendt og fremstår uden udhæng. Der ses ingen afskalninger på det murværk, som er beskyttet af naboens halvtag.

Forholdet udbedres ved højtryksrens, eventuelt udbedring af dårlige fuger, og maling af muren, hvilket må betegnes som sædvanlig vedligeholdelse af murværket. Der er ikke noget usædvanligt i, at klager 3,5 år efter overtagelsen skal foretage vedligeholdelse af sit murværk.

Afskalningerne har herudover ingen betydning for klimaskærmens funktion, og der oplyses ikke om skader inde i boligen.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist forhold ved muren, som på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Ankenævnet for Forsikring

3.

98450

Klageren har den 9/10 2022 bl.a. anført:

"Jeg har læst afvisningen af min klage fra dansk boligforsikring. Korrespondance med selskabet har ikke været nemt, som i denne afvisning, hvor de vedbliver med at kalde den anmeldte skade for puds og maling, hvor jeg har skrevet til dem flere gange at FUGERNE på vest siden i skel mod naboen, ligner de fuger på østsiden som ved overtagelsen havde en K2 anmærkning i tilstandsrapporten. Østsiden var ikke tilset. Jeg mener at fugerne var i ringe stand inden overmalingen"

Selskabet har den 1/11 2022 bl.a. anført:

"Klagers høringsvar af 9. oktober 2022 giver ikke anledning til en ændring af selskabets opfattelse.

Man kan som køber ikke have en forventning om, at facaderne på huset gennem tiden er vedligeholdt håndværksmæssigt optimalt, og der er mere end 3,5 år efter overtagelsen ikke opstået skader som følge af murværkets tilstand.

Det fastholdes, at den udbedring, som klager skal foretage, ikke går ud over, hvad klager må påregne som almindelig vedligeholdelse henset til ejendommens alder og i øvrigt oplysningerne i tilstandsrapporten omkring generelt dårlige mørtelfuger på ejendommens øvrige facader (litra A, pkt. 2.1)."

Til dette har klageren den 26/11 2022 bl.a. anført:

"Efter jeg har læst 2. høring fra Dansk Boligforsikring, er jeg stadig af den samme opfattelse vedr. min vestvendte mur. Jeg finder det fortsat meget underligt, at husets Østmur er tilset og bedømt i tilstandsrapporten, men ikke den vestvendte mur. Der må vel gælde de samme regler for disse mure, uanset husets alder."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 2/3 2022 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Afskalling maling på væg mod nabo. (vestvendt)

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

Det formodes at der er tale om helstensmur (24 cm massiv) beklædt med en let væg og isoleret iflg. Energimærke med 100 mm mineraluld.

Beskrivelse:

Der ses inde ved nabo til forsikringstager, afskallet maling over overdækket terrasse, foto 1 til 7.

Konklusion:

Forholdet vurderes at være pga. manglende vedligeholdelse, samt mulig manglende forbehandling inden maling. (afrensning)

Alderen på det skadede:

Vides ikke hvad malingen angår.

Huset er opført i 1910 = 112 år.

Der kan muligvis være tale om at selve bygningen/soveværelset her er opført som i tegningsmaterialet s. 6 oktober 1939 = 83 år.

Aktuelle skader:

Afskalning af maling.

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:

Forholdet har ingen konstruktiv betydning. Afskallende maling har ingen betydning for klimaskærmens funktion. Manglende vedligeholdelse af overfladebehandlingen kan medføre frostsprængninger i fugerne.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Konstruktionen er lovlig, og vurderet udført som sædvane på opførelsestidspunktet, muligvis uden forbehandling. Basisforsikring.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Forholdet vurderes ikke at have været til stede ved overtagelse af ejendommen. (det er nabo der har været inde og gøre opmærksom på skaden, og de har ifølge forsikringstager boet der ved overtagelse af boligen, men først nu nævnt det til forsikringstager). Police trådt i kraft d. 08.12.2017"

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:**

...

4.6

Ankenævnet for Forsikring

5.

98450

- 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 dobbelthus fra 1910 med en tilbygning fra 1939, den 8/12 2017. Hun anmeldte den 11/8 2021, at der var afskalning af puds/maling på en skille-mur ind mod nabo.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at forholdet skyldes sædvanligt slid som følge af påvirkning fra vind og vejr, og at muren ikke er blevet vedligeholdt.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 2/3 2022 fremgår det, at "Der ses inde ved nabo til forsikringstager, afskallet maling over overdækket terrasse ... Forholdet vurderes at være pga. manglende vedligeholdelse, samt mulig manglende forbehandling inden maling. ... Forholdet har ingen konstruktiv betydning. Afskallende maling har ingen betydning for klimaskærmens funktion. Manglende vedligeholdelse af overfladebehandlingen kan medføre frostsprængninger i fugerne. ... Forholdet vurderes ikke at have været til stede ved overtagelse af ejendommen. (det er nabo der har været inde og gøre opmærksom på skaden, og de har ifølge forsikringstager boet der ved overtagelse af boligen, men først nu nævnt det til forsikringstager)".

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.

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter producentanvisninger eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Ankenævnet for Forsikring

6.

98450

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved muren, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det på baggrund af besigtigelsesrapporten må lægges til grund, at forholdet, der er anmeldt næsten 4 år efter overtagelsen, ikke har konstruktiv betydning for facadernes funktion og holdbarhed. Der er således alene tale om et kosmetisk forhold.

Nævnet har også lagt vægt på, at ejendommen er opført i 1910/1939, og at udvendige vægflader på pudsede og malede huse er mere vedligeholdelseskrævende end andre typer udvendige vægflader. Nævnet bemærker i den forbindelse, at der er tale om en skillemur uden udhæng, som er en særligt udsat konstruktion. En køber kan i almindelighed ikke forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt. Nævnet finder det ikke godtgjort, at det anmeldte forhold adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af samme alder.

De oplysninger, som klageren i øvrigt er fremkommet med, herunder om K2-anmærkninger om murværk andre steder på ejendommen, kan under de foreliggende omstændigheder ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen

Ankenævnet *for* Forsikring

7.

98450