

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 30. august 2023 blev i sag nr. 99715:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 24/4 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg køber en ejendom hvor vinduer og døre 1 mdr. forinden er nymalede. Det viser sig kort efter overtagelse af huset at malingen begynder at afskalle. Vinduerne, som oprindeligt var umalet mahognitræ er 5-6 år tidligere malet sorte første gang. Det er denne førstegangsmaling, der kort inden salg får en gang 'salgslak'.

Efter henvendelse til FRIDA, der anmoder om en fagpersons vurdering, modtager jeg fra den lokale maler den nedslående besked at mine døre og vinduer er fejlbehandlet, og det er grundet dette malingen allerede afskaller.

Produktet der er malet med skal aftages, og grundes og males på ny for at udbedre skaden.

Hverken jeg eller personen der foretog tilsyn for udarbejdelse af tilstandsrapport, havde mulighed for at konstatere skaden, hvorfor der ej heller er nævnt noget om vinduer eller døres beskaffenhed i tilstandsrapporten. (med undtagelse af hoveddøren, hvor finéren skal skiftes, derfor er hoveddøren ej heller med i tilbuddet fra maleren)

For langt mere detaljeret redegørelse, se venligst vedhæftede 'Ankenævn for forsikring 23.04.23'.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At FRIDA forsikring betaler omkostningerne ved at få udbedret skaden."

Klageren har i brev af 23/4 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg indgiver med denne skrivelse, en klage over afgørelse truffet af FRIDA Forsikring Agentur A/S ...

Sagsfremstilling

Sagen vedrører en ejendom erhvervet af undertegnet d. 31/07/2020. Da jeg besøgte huset med ejendomsmægleren første gang 04/07/2020 så alle døre og vinduer meget nymalede ud, og tilstandsrapporten nævnte ingen forhold vedr. dette. Problematikken opstår da malingen ikke hæfter, og denne skade viser sig allerede kort efter overtagelse. Min genbo fortæller mig at husets vinduer og døre blev malet ca. en måned inden tidligere ejer satte det til salg. Jeg finder malerspanden efterladt i garagen hvoraf det, bekræftende fremgår, at den er købt ved [butik] d. 07/06/2020.

D. 08/08/2022 skriver jeg til tidligere ejer og spørger om det er den pågældende maling han har anvendt til at male vinduer og døre med, og dette bekræfter han. Da jeg ser datoen på malerspanden d. 08/08/2022 undrer jeg mig over at malingen allerede skaller af når der blev malet da spanden blev indkøbt. Genboen fortæller i øvrigt at det er ca. 5-6 år siden husets vinduer og døre blev malet sorte – hvor de indtil da var ren mahogni træ.

Jeg kontakter min ejerskifteforsikring FRIDA d. 08/08/2022 og gør opmærksom på skaden. Medarbejderen hos FRIDA ville ikke modtage min anmeldelse før jeg havde kontaktet en maler for at vurdere om der var tale om en skade, og et prisoverslag på hvad det vil koste at udbedre skaden. Det bemærkes at de ikke ville sende en fagmand ud at kigge på det, og at det dermed var for egen regning. Jeg kontakter på denne baggrund ... en lokal maler, som er ude at besigtige skaden, og skriver efterfølgende skrивelsen med forklaringen på hvorfor en maling allerede skaller af, og et overslag på hvad det vil koste at udbedre skaden. **(Bilag 1)**

[Maleren] forklarer at mahogni vinduer udskiller olie, og man derfor skal behandle dem på en hel speciel måde, hvis man ønsker at male dem. Vinduerne har tydeligvis ikke fået denne rigtige grundbehandling, og han bekræfter at jeg ikke har nogen form for mulighed for at gennemskue dette da jeg køber huset, og alt fremstår nymalet.

FRIDA afviser, noget ubegrundet, min skade med nr...., d. 26/08/2022. **(Bilag 2)** På denne baggrund kontakter jeg min advokat som beder FRIDA tage deres afgørelse op til remonstration. **(Bilag 3)** Denne skrivelse sendes d. 31/08/2022, hvor han bl.a. også henviser til ankenævnets afgørelse i sag 71.620 af 4. februar 2008 hvor en klager fik medhold i at afskallende maling må anses som en dækningsberettigende skade. Det gøres i det hele taget gældende at det bestrides at forholdet på ... er at forvente af en ejendom af en sådan alder, og at forholdet ikke opfylder skadebegrebet.

D. 13/09/2022 sender FRIDA deres taksator for at besigtige skaden. Taksator udfører en såkaldt 'tapetest'. Han påsætter tape på en lodret vindueskarm på nordsiden af huset, og trækker let som ingenting malingen af karmen. (Se venligst billededokumentation)

D. 25/11/2022 afviser FRIDA de af min advokat nedlagte påstande, og henviser til at det er deres vurdering, at det anmeldte forhold ikke opfylder skadebegrebet, da det ikke er bevist at forholdet

udgjorde en skade ved overtagelsen af ejendommen, samt at forholdet ikke går ud over den almindelige vedligeholdelse. **(Bilag 4)** FRIDA gør derfor gældende at det forventes af en husejer at vinduer og døre skal males på årlig basis. En vurdering fagmanden [maleren] er noget uforstående overfor. Hvis vinduerne i min ejendom var blevet behandlet korrekt af den tidligere ejer, da han malede dem sorte for 5-6 år siden, ville skaden aldrig være opstået. Tidligere ejers forkerte grundbehandling af vinduerne, er årsagen til at malingen påført kort før salgsdatoen også skaller af. Den nylige 'salgslarkering' er årsag til, at hverken jeg eller sagkyndige havde mulighed for at opdage skaden under udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

På denne baggrund indgiver jeg d. 01/04/2023 en klage til FRIDA, adresseret deres Kvalitets- og klageafdeling. **(Bilag 5)** I denne gøres det bl.a. gældende at mine mahognivinduer er malede, og det er helt almindeligt kendt, at man ikke maler sine vinduer hvert år. [Maleren] oplyste, at man som tommelfingerregel siger, at det er nødvendigt at vedligeholde sine malede vinduer med maling cirka hver 10. år +/- afhængig af placering mod nord eller syd, hvilket en hurtig googlesøgning på nettet bekræfter. At skulle behandle/male afskallede vinduer årligt, som [maleren] mener, jeg - grundet tidligere forkert anvendt produkt/manglende hæftegrunder - er nødsaget til, og som jeg desværre konstaterer er korrekt, er langt ud over, hvad man kan forvente af, hvad der forstås med 'almindelig vedligehold', jf. også ankenævnskendelse 71620.

Allerede fra Fridas taksator besigtigede forholdene til nu er der forværring.

D. 12/04/2023 besvarer FRIDA min klage, og fastholder deres afgørelse af 25/11/2022. **(Bilag 6)** Hertil gøres følgende gældende:

'For hver gang der påføres et nyt lag maling, vil åndbarheden blive nedsat. Risikoen for afskalninger på vinduerne stiger derfor også med malingslagets tykkelse. Desværre kan man ikke som husejer forvente, at en sådan vedligeholdelse gennem årene er foretaget løbende af tidligere ejere. Vedligeholdelse af vinduerne, er en del af den almindelige vedligeholdelsespligt som husejer, og derfor ikke noget, der er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Jeg har ved vurderingen også lagt vægt på, at der er tale om mere end 20 år gamle vindue, og der ved vores taksators besigtigelse alene forekommer mindre afskalninger, og at de afskalninger, der nu kan ses – 6 år efter vinduerne er malet fra natur til sort – ikke er af et sådant omfang, at ejendommens værdi og brugbarhed må betragtes som væsentligt nedsat, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4 A-C

Det er derfor min opfattelse, at de pågældende afskalninger ved vinduerne – som først opstår og konstateres ca. 6 år efter malerbehandlingen af vinduerne og knap 2 år efter overtagelsen – ikke afviger fra, hvad du måtte forvente henset til den almindelige løbende vedligeholdelse af mere end 20 år gamle vinduer'

FRIDA har dermed endnu en gang misforstået sagens faktum.

For det første må jeg gøre opmærksom på her ikke er tale om 'adskillige lag maling, men nyligt malede vinduer, der første gang blev malet for 5-6 år siden. Det er ej heller korrekt forstået at afskalningerne først ses 6 år efter vinduerne er malet fra natur til sort, der er derimod tale om en periode fra d. 07/06/2020 til 08/08/2022 eftersom vinduer og døre var nymalede ved besigtigelse

og senere overtagelse. Tidligere ejer bekræfter at ejendommen er malet kort inden salg, muligvis med et korrekt produkt, men dette ovenpå et forkert produkt/manglende hæftegrunder. Adspurg, kan tidligere ejer ikke erindre hvilket produkt der dengang blev anvendt...

I følge [maleren], er det omstændighederne omkring dette ukendte produkt der er skyld i skaden. 'Mahognitræet har ikke fået den nødvendige bundbehandling inden maling til fuldt dækkende', skriver han. Ligeledes skriver han: 'Der skulle være behandlet med hæftegrunder inden slutbehandling af vinduerne. Om det er den manglende bundbehandling og/eller manglende hæftegrunder, kan [maleren] kun gisne om, men sikkert er det, at det er den forkerte behandling der de facto har medført skaden jf. udtalelsen fra [maleren] – en udtalelse FRIDA selv har bedt mig indhente, og nu ikke virker til at have taget op til overvejelse i deres vurdering af sagen.

Det er på denne kedelige baggrund at jeg nu søger jeres afgørelse i sagen.

Jeg står med en følelse af at være blevet mødt med en, først uvenlig telefonisk kontakt, derefter en yderst uprofessionel tilgang til en skade, hvis udbedring beløber sig til kr. 58.125,00.

På baggrund af denne skrivelse samt vedhæftede bilag ser jeg frem til jeres afgørelse i sagen mod FRIDA."

Selskabet har i brev af 30/5 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Frida Forsikring A/S har modtaget klagen fra vores risikobærer Domus Forsikring A/S. Vi svarer på klagen efter aftale med Domus Forsikring A/S, da vi administrerer deres bestand af ejerskifteforsikringer.

På vegne af Frida Forsikring A/S skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til den indgivne klage.

Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ... opført i 2001 med overtagelsesdato den 14. oktober 2020.

I forbindelse med handlen var der tegnet en 5-årig basis ejerskifteforsikring hos Frida Forsikring. Policen og vilkårenes for forsikringen fremlægges som **bilag A**.

Tilstandsrapporten udarbejdet den 28. juli 2020 fremlægges som **bilag B**. Klager anmeldte den 24. august 2022 følgende:

Da jeg så huset første gang primo juli 2020, så alle døre og vinduer nymalede ud. Nu skaller malingen af. Malingen hæfter ikke korrekt til underlaget.

Sammen med anmeldelsen vedlagde klager en udtalelse fra sin maler fra den 18. august 2022 (**bilag C**) samt et tilbud på udbedring af vinduerne (**bilag D**).

Herefter fremsendte vi den 26. august 2022 en afgørelse, hvor det anmeldte forhold blev afvist på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten herunder, at det anmeldte forhold ikke opfyldte skadebegrebet (**bilag E**).

Klagers advokat fremsendte herefter en indsigelse over afgørelsen den 31. august 2022 (**bilag F**).

Herefter besigtigede taksator fra Frida Forsikring det anmeldte forhold. Taksatorrapporten fremlægges som **bilag G**.

På baggrund af taksatorens oplysninger om besigtigelsen vendte vi den 25. november 2022 tilbage og fastholdt afgørelsen (**bilag H**), hvorefter klager den 1. april 2023 fremsendte en indsigelse til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling (**bilag I**).

Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling fastholdt efterfølgende afgørelsen den 12. april 2023 (**bilag J**).

Fridas opfattelse af sagen

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen konstateret følgende:

Maling skaller af vinduesrammer og glaslister. Forholdet er primært mod nord, vej, men der er også mindre afskalninger mod øst og syd. Afskalningen ses mest på glaslister end på rammer.

Taksatoren vurderer følgende som årsagen til afskalningerne:

Forholdet med afskallet maling og nedsat vedhæftning, skyldes at mahognivinduerne inden behandling ikke har været tilstrækkeligt afrenset og/eller at der ikke er anvendt grunder til binding af det naturlige olieindhold der er i træet.

Forholdet er værst mod nord og enkelte partier mod syd.

FT oplyser via nabo at vinduerne er malet 1. gang fra natur til sort for 5-6 år siden, og vinduerne er igen malet i juni 2020, inden salg af huset i oktober.

Vedhæftning af malingen er ikke i top, men set i lyset af at vinduerne er malet for 6 år siden og påført salgslak i 2020, hvor afrensning måske ikke har været for god, tænker jeg at forholdet mere henhøre under vedligeholdelse end det er en egentlig skade.

Vi skal bemærke, at forsikringen dækker skader/skaderisici som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden jf. vilkårenes pkt. 4A.

Hertil fremgår af vilkårenes punkt 4B, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ejendommen er opført i 2001 og der er tale om de oprindelige vinduer, fra husets opførelse.

I den forbindelse er vinduerne malet for første gang for 5-6 år siden og fået en overfladebehandling i 2020. Klager anmelder først den 24. august 2022 og dermed næsten 2 år efter overtagelsen, at malingen skaller af.

Der er alene konstateret væsentlige afskalninger af maling mod nord og som taksatoren vurderer, har vinduerne formentlig ikke været afrenset nok før malingen af vinduerne.

Vi skal bemærke, at klager har købt en ejendom med malede mahognivinduer, som må forventes at kræve almindelig løbende vedligeholdelse. Hertil kan man som husejer ikke forvente, at tidligere ejere har vedligeholdt vinduerne optimalt.

Der er i forbindelse med besigtigelsen ikke konstateret skader ved vinduerne i form af råd eller lign, men alene mindre afskalninger. At malingen skaller af to år efter overtagelsen på enkelte af vindues- og dørpartierne, er udelukkende et kosmetisk forhold, som hører ind under almindelig vedligeholdelse, som man som husejer må påregne, når man har valgt at køre en ejendom med malede trævinduer.

Da der alene på nuværende tidspunkt to år efter overtagelsen alene er konstateret kosmetiske skader på vinduer og døre, finder vi ikke, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet i 2020, udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand og vi fastholder derfor, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Ankenævnspraksis

I ankenævnskendelsen 93562 (**bilag K**) anmeldte klageren bl.a., at bindingsværk var fejlbehandlet med silikonefuger mellem træ og tavler, bindingsværk. Hertil anmeldte klager, at murværket var behandlet med plastikmaling. Hertil bemærkede nævnet, at der var tale om en vedligeholdelseskrævende konstruktion, og at det ikke kunne forventes, at konstruktionen havde været optimalt vedligeholdt gennem alle år af ejendommens tidligere ejere.

Da vinduerne, som i denne verserende sag har en alder på over 20 år på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, også kræver ekstra vedligeholdelse jf. taksatorens vurdering, finder vi kendelsen som værende sammenlignelig med problemstillingen i denne sag.

Hertil anmeldte klageren i kendelsen 97373 (**bilag L**), at der trak rød maling ud igennem husets grå facade, som ellers var blevet malet af sælger kort inden overtagelse, og at dette skyldtes, at malerarbejdet var udført forkert uden forsegl. Selskabet afviste at yde dækning under henvisning til, at forholdet alene var af kosmetisk karakter.

Set i forhold til, at afskalningerne på vinduer og døre i denne verserende sag ved nævnet også udelukkende er tale om en skade af kosmetisk karakter, finder vi kendelsen som værende sammenlignelig med problemstillingen i denne sag.

Endelig har klagers advokat henvist til kendelsen 71620 (**bilag M**). Vi skal bemærke, at der er tale om en ældre kendelse, som til forskel for denne sag ud over tilstandsrapporten også var inddraget et tillæg i form af Kvalitetsmærke, hvor der noteret, at punktet vedrørende ydre- og indervægge krydset af i rubrikken 'Meget god' og ved punktet vedrørende vinduer og døre krydset af i rubrikken 'God'.

Hertil var der i den afsluttede ankenævns sag påført en linoliebehandling, hvor genbehandlingstiden alene var på 1-4 år, hvilket ikke er tilfældet i denne verserende sag ved nævnet, hvor der er påført en egnet malertype.

Nævnet fandt ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten, hvor der ikke var nævnt skader ved vinduer og døre sammenholdt med kvalitetsmærket, at oplysningerne havde givet klageren en berettiget forventning om, at ydervæggene, vinduerne og væggene var i en sådan stand, at en omfattende istandsættelse allerede et år efter ikke var påkrævet.

Vi finder ikke at kendelsen er sammenlignelig med problemstillingen i denne sag allerede af den grund, at klager ikke via oplysninger fra et kvalitetsmærke har fået en forventning om, at tilstanden af vinduer og døre er god. Hertil er der til forskel for den afsluttede sag ved nævnet i denne sag ikke malet med en maling, som kræver genbehandling allerede efter 1-4 år i form af en linoliebehandling, men en korrekt maling.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at det anmeldte forhold, ikke på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Til dette har klageren fremsendt brev af 14/6 2023, hvori det bl.a. er anført:

"På baggrund af skrivelsen fra FRIDA Forsikring dateret 30. maj 2023, fremsendes hermed et par supplerende bemærkninger til brug for nævnets behandling af sagen.

For det første skriver FRIDA at klager har vedlagt en udtalelse fra *sin* maler. Dette giver dog anledning til at man skulle tro, at det er en maler jeg kender på tidspunktet jeg beder ham besigtige forholdet. Hertil vil jeg for en god ordens skyld gøre nævnet opmærksom på at da jeg anmelder skaden til FRIDA, får jeg telefonisk at vide at de ikke vil se på min anmeldelse, før en fagmand har vurderet skaden, og det er i øvrigt op til mig at finde en sådan fagmand, og udgifterne hertil må jeg selv afholde. Sagsbehandleren fortæller mig: '*For hvis ikke en fagperson vurderer det er en skade, så hører henvendelsen slet ikke hjemme hos os*'. Jeg finder på den baggrund frem til [maleren], som jeg på intet tidspunkt før har haft brugt til andre opgaver, eller på anden vis kender.

Det er først da jeg gennem min advokat, beder FRIDA tage deres afgørelse op til remonstration at de selv vil sende en taksator ud og besigtige forholdet.

For det andet fremfører FRIDA at skaden er afvist på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten. Dette forekommer mig noget besynderligt, eftersom der i tilstandsrapporten intet fremgår om eventuelle skader og mangler ved døre og vinduer. Alt fremstod nymalet både ved min egen og den tilstandssagkyndiges besigtigelse af ejendommen. Der er alene i tilstandsrapporten anført at der er buler i hoveddørens finér, hvorfor jeg netop af denne grund loyalt bad [maleren] se bort fra denne i hans tilbud.

For det tredje finder jeg grundlag for at kritisere gengivelsen af forhold om taksatorens rapport. En rapport jeg i øvrigt først får kendskab og indsigt i, i forbindelse med FRIDAS skrivelse af 30. maj.

Ved gennemgang af rapporten hæfter jeg mig ved at den fremstår med oversigtsbilleder, og det er således vanskeligt at se afskalningen og den revnedannelse der er fremkommet i træværket. Dertil indeholder rapporten ikke billeder af de hårdest ramte forhold. Taksatoren foretog i forbindelse med hans besigtigelse en 'tape test' på en tilfældig lodret karm, hvortil han uden besvær rev malingen af. Dette billede, fremgår af ukendte årsager ikke af rapporten men er vedhæftet som nærværende skrivelser **bilag 1A**. Det bemærkes at [maleren] også selv foretog en tape test med samme udfald.

Rapporten viser et billede af den spand med maling, der blev brugt til salgslakeringen kort inden salget af ejendommen. Jeg foreviste taksatoren denne spand eftersom han først spurgte om malingen ikke bare var slidt efter 5-6 år med vind og vejr. For netop at bevise at de var nymalede, da jeg overtog huset, viste jeg ham spanden som tidligere ejer havde efterladt, og bekræftet var anvendt kort inden salg. Taksatoren tog et billedet af låget hvoraf datoen fremgår, dette billede er igen af ukendte årsager ikke vedlagt rapporten. Billedet beviser at spanden med maling er købt umiddelbart inden ejendommen sælges. Sælger ønsker i øvrigt ikke at oplyse mig omkring behandlingen af træet inden malingen blev påført, eller hvilket produkt der blev anvendt for 5-6 år siden. Sælger ønsker heller ikke at oplyse hvem der malede ejendommen dengang. Det centrale er at rapporten blot angiver at det er denne maling der blev malet med dengang, hvilket de facto er forkert, eftersom datoen bekræfter at dette umuligt kunne være den pågældende maling. Vedlagt er billedet af låget som **bilag 1B**.

På den baggrund gøres det gældende at produktet der blev anvendt på de rå mahognivinduer for 5-6 år siden, ikke var håndværksmæssigt korrekt, og dette medfører at produktet skaller af, og træet har nu taget skade. Revnedannelsen er dags dato blot forværret, og risikoen for både fugtskader og udtørring bliver blot tiltagende.

For det fjerde må jeg kritisere FRIDAS direkte forkerte og stærkt illoyale gengivelse af rapporten. Frida skriver: *'Der er alene konstateret væsentlige afskalninger af maling mod nord og som taksatoren vurderer, har vinduerne formentlig ikke været afrenset nok før malingen af vinduerne'* Det vides ikke hvorvidt FRIDA har læst sagens bilag tilstrækkeligt igennem, eller hvordan en sådan væsentlig information ikke kan fremgå af FRIDAS skrivelse, men for en god ordens skyld vil jeg gøre nævnet opmærksom på at der både er konstateret: *'afskalninger mod nord og enkelte partier mod syd'* som gengivet fra rapporten. FRIDA gengiver også taksatorens opfattelse af årsagen noget illoyalt. FRIDA skriver at: *'og som taksatoren vurderer, har vinduerne formentlig ikke været afrenset nok før malingen af vinduerne'* Igen er dette direkte i strid med taksatorens ord i rapporten. FRIDA undlader at oplyse både mig, og nævnet om at taksatorens forklaring er som følger: *'Forholdet med afskallet maling og nedsat vedhæftning, skyldes at mahognivinduerne inden behandling ikke har været tilstrækkeligt afrenset og/eller at der ikke er anvendt grunder til binding af det naturlige olieindhold i træet'*

FRIDA undlader dermed at gengive andet led af taksatorens forklaring. Nemlig at skaden kan skyldes manglende grunder til binding af olieindholdet i mahognitræet. En forklaring der i øvrigt er i fuld overensstemmelse med den forklaring [maleren] fremfører: *'Afskalling af maling på hårdt træs vinduer (mahogni), som følge af dårlig vedhæftning og forkert bundbehandling inden maling til fuldt dækkende. Den dårlige vedhæftning sker pga. naturlig olie udskilning af træet i mahognivinduerne, disse skulle have været behandlet med hæftegrunder inden slutbehandling af vinduerne. Det vurderes at der er manglende hæftegrunder på vinduerne i dette tilfælde og derfor afskalning'*

Den uvildige sagkyndiges vurdering som FRIDA selv beder mig indhente, forklarer dermed at den fejlbehandling mine døre og vinduer har fået oprindeligt for 5-6 år siden, medfører at malingen afskaller. Dette i overensstemmelse med taksatorens forklaring. At taksatoren i øvrigt skriver at det kun er enkelte partier mod syd, er jeg noget uforstående overfor. Forholdene mod syd er lige så medtaget som forholdene mod nord se vedhæftet **bilag 1C**.

For det femte henviser FRIDA stadig til skadesbegrebet i aftalevilkårenes pkt. 4A og 4B. Jeg er noget uforstående overfor at en skade som denne i FRIDA's optik ikke er omfattet af skadesbegrebet. FRIDA skriver: *'Der er i forbindelse med besigtigelsen ikke konstateret skader ved vinduerne i form af råd eller lignende, men alene mindre afskalninger. At malingen skaller af efter to år efter overtagelsen på enkelte af vindues- og dørpartierne, er udelukkende et kosmetisk forhold, som hører ind under almindelig vedligeholdelse, som man som husejer må påregne, når man har valgt at købe en ejendom med malede trævinduer...Da der alene på nuværende tidspunkt to år efter overtagelsen alene er konstateret kosmetiske skader på vinduer og døre finder vi ikke, at det anmeldte forhold på overtagestidspunktet i 2020, udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand..'*

FRIDA gør opmærksom på at forsikringen dækker skader, skadesrisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse. Det bestrides på det kraftigste at skaden ikke var til stede ved udarbejdelse af tilstandsrapporten. Både [maleren] og taksatoren vurderer at afskalningen kan/skyldtes anvendelsen af forkert binder. Ejendommen fik en salgslakering kort før salg, som også datoen på den anvendte maling bekræfter, hvorfor hverken jeg selv, ejendomsmægler, eller tilstandssagkyndige kunne se skaden. Skaden var derfor utvivlsomt til stede indenfor rammerne af Pkt. 4A. At malingen skaller af er blot et forhold af skaden. Det er vigtigt at bemærkes at ved at malingen skaller af fremstår træet bart, og dette medfører udtørring med betydelige revnedannelser i mine døre og vindueskarme og efterlader dem yderst udsat for fugtskader der potentielt kan medføre råd.

FRIDA henviser endvidere til pkt. 4B og gengiver at: *'Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningsværdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestand'* FRIDA's taksator konkluderer på trods af de i mine og min advokats skrivelser fremførte argumenter, [malerens] udtalelse og taksators rapport alligevel at forholdet henhører under almindeligt vedligehold end en egentlig skade. Jeg bemærker indledningsvist hertil at havde vinduerne fået den rigtige behandling havde malingen ikke været afskallet efter 1-2 år. Almindeligt vedligehold af korrekt behandlede vinduer medfører normalt maling omkring hvert 10. år – afhængig af vejrforhold mm.

Det er min klare opfattelse at det strider grundlæggende med baggrunden for en ejerskifteforsikring hvis fysiske forhold i bygningen, som nedsætter ejendommens værdi/byggetekniske værdi i nævneværdigrad ikke dækkes af forsikringen. Havde det været kendt på tidspunktet for købet, at der ville påhvile mig som køber en latent vedligeholdelse pligt, som end ikke vil løse det bagvedliggende problem på ejendommens vinduer, døre og port, som følge af, at der var brugt forkerte materialer og det var udført forkert, og jeg måtte forvente en signifikant omkostning på kr. 58.125,00 til udbedring af de bagvedliggende fejl, ville ejendommen nok have haft en anden værdi. Skulle jeg male hvert 1-2 år som FRIDA påstår er almindeligt vedligehold ville jeg ikke kun-

ne sætte et tal på omfanget af udgifter der ville påhvile mig. Der er desuden tidligere afsagt kendelse som giver forbrugeren medhold i at kosmetiske ikke-håndværksmæssige korrekt forhold ved en ejendom bliver anerkendt som en retlig relevant mangel ved bygningen, jf. 85.161.

FRIDA's kvalitets afdeling skriver endda selv d. 12, april, som svar på min klage, at: *'For hver gang der påføres et nyt lag maling, vil åndbarheden blive nedsat. Risikoen for afskalninger på vinduerne stiger derfor også med malingens tykkelse'* FRIDA gør jo netop her opmærksom på, at hvis jeg skulle male en gang hvert år vil åndbarheden jo netop blive nedsat og træværket vil blot tage yderlige skade. Dette i fuld overensstemmelse med det [maleren] kunne oplyse mig, nemlig at hvis jeg selv skulle male årligt for at dække skaden, ville dette blot forværre den.

Det bemærkes at de 58.125 kr. dækker skadens omfang af tidspunktet for [malerens] tilbud. Denne byrdefulde udgift vil medføre at skaden bliver udbedret, så jeg derfra kan forvente en vedligeholdelsesudgift man normalt vil kunne forvente af korrekt behandlede døre og karme. Desværre bliver skaden blot tiltagende i det træet står bart og revner og bliver udsat for fugtskader. [Maleren] oplyser at den eneste måde hvorpå man kan lave en byggeteknisk løsning, som ikke vil medføre mig ekstraordinære store vedligeholdelsesudgifter er ved at foretage en afrensning og male på ny, nu med korrekt grunder: *'Det vurderes at følgende behandlinger er nødvendige for at udbedre den fejlbehandlet malerbehandling: Afrensning af løstsiddende maling, slibning af alle flader og kanter, maling af hæftegrunder på alle rammer, slutmaling med vinduesmaling til dækning'*

Det bestrides derfor af de anførte grunde i denne skrivelse samt mine øvrige skrivelser, at forholdet alene er af 'kosmetisk karakter'. Forholdet udgør en skade, der var til stede på tidspunktet for overdragelsen af ejendommen. En skade der var skjult af en slagslakering, således at hverken mig selv, sagkyndige eller ejendomsmægler kunne se skaden. Eftersom fejlbehandlingen af mine døre og vinduer både udgjorde en skade på salgstidspunktet gennem svækkelse og revnedannelse og udgjorde nærliggende risiko for skade gennem den risiko der qua fejlbehandlingen nu medfører fugtindtrængen der kan medføre råd.

For det sjette skriver FRIDA at jeg først anmelder skaden efter 2 år. Enten har FRIDA atter misforstået sagens faktum, eller også prøver FRIDA at fordreje denne. FRIDA skriver: *'Klager anmelder først den 24. august 2022 og dermed næsten 2 år efter overtagelsen, at malingen skaller af'* Dette er de facto forkert. Malingen skallede ikke af i 2020, huset var netop der nymalet med en salgslakering, der formentlig havde til formål at skjule revnedannelsen. Skaden opdages først i 2022 hvor malingen løbende begynder at afskalle og jeg dermed bliver bekendt med omfanget af skaden. Jeg reagerer herefter straks ved at anmelde forholdet til FRIDA. I forsikringsbetingelsernes pkt. 6 fremgår det at skaden skal være konstateret og anmeldt i forsikringstiden, hvilken den utvivlsomt er. Jeg har tegnet en forsikring med 5 års dækning og da skaden viser sig efter 2 år anmeldes det. Sidst i pkt. 6 fremgår det at jeg ikke selv må udbedre skaden før FRIDA skriftligt har givet tilladelse hertil. FRIDA forhindrer mig således i at udbedre skaden ved ikke at have accepteret [malerens] tilbud, og dermed fortsætter ødelæggelsen af vinduer og døre, som desværre blot bliver mere og mere medtaget, og den nødvendige afhjælpning haster i stigende grad. Af samme grund forbeholder jeg mig retten til at indhente et opdateret tilbud på udbedring eftersom jeg risikerer at tilbuddet fra [maleren] ikke lever op til prisen det vil koste i dag.

For det syvende henviser FRIDA til en række tidligere afsagte kendelser fra klagenævnet. I ankenævnskendelsen 93562 anfører klagenævnet at eftersom der var tale om en vedligeholdelseskrævende konstruktion, og at det ikke kunne forventes, at konstruktionen havde været optimalt ved-

ligeholdt gennem alle år af ejendommens tidligere ejer, fik klager ikke medhold i at et bindingsværk var fejlbehandlet med silikonefuger mellem træ og tavler. FRIDA henviser til at eftersom vinduerne har en alder på over 20 år og også kræver ekstra vedligeholdelse jf. taksatorens vurdering, finder de kendelsen sammenlignelig i nærværende sag.

Dette bestrides. I 93562 angik sagen en særlig vedligeholdelseskrævende konstruktion, og derfor kunne det ikke forventes at tidligere ejer havde vedligeholdt dette optimalt. I nærværende sag er der på ingen måde tale om en sådan særlig vedligeholdelseskrævende konstruktion. FRIDA skriver netop selv: 'At malingen skaller af efter to år efter overtagelsen på enkelte af vindues- og dørpartierne, er udelukkende et kosmetisk forhold, som hører ind under almindelig vedligeholdelse, som man som husejer må påregne, når man har valgt at købe en ejendom med malede trævinduer' og igen: 'Vi skal bemærke, at klager har købt en ejendom med malede mahognivinduer, som må forventes at kræve almindeligt løbende vedligehold'. Vi er derfor i min optik enige om at vinduerne naturligvis kun kræver almindeligt vedligehold, såfremt de havde fået den rigtige grundbehandling, og er således ikke en 'særlig vedligeholdelseskrævende konstruktion' som anført i sag 93562. Nærværende sag går på at vinduerne ikke fik den korrekte behandling første gang tidligere ejer malede dem for 6 år siden. Dette resulterer nu i at vinduerne afskaller efter 1-2 år, som de med høj sandsynlighed ligeledes har gjort i forrige ejers tid, og derfor får de en salgslakering inden salg. Havde træværket fået den korrekte behandling da det blev malet første gang, var skaden aldrig opstået og vinduerne ville så netop stå flotte den dag i dag, og kun kræve almindeligt vedligehold.

FRIDA henviser også til ankenævnsafgørelse 97373 hvor en klager anmeldte at der trak rød maling ud gennem husets grå facade, som ellers var blevet malet af sælger kort inden overdragelse, og at dette skyldtes, at malerarbejdet var udført forkert uden forsegler. Selskabet afviste at yde dækning under henvisning til, at forholdet alene var af kosmetisk karakter. FRIDA gør hertil gældende at afskalningerne i nærværende sag alene er af kosmetisk karakter og derfor er sammenlignelig med 97373.

At nærværende sag kan sammenlignes med afgørelsen bestrides. Dette af den grund af der i 97373 ikke var en skade/skadesrisici til stede på salgstidspunktet. At malingen skaller af og ejendommen derfor fremstår rød nogle steder må naturligvis siges at være af kosmetisk karakter. Den store forskel er at der i nærværende sag er en eksisterende skade på salgstidspunktet. En skade der er skjult af den salgslakering sælger har påført ejendommen. Først da malingen skaller af kan jeg se hvordan træværket har taget skade med store revnedannelser, og en stigende risiko for fugtskader til følge.

FRIDA bemærker i øvrigt at jeg gennem min advokat henviser til 71620 og FRIDA bestrider anvendelsen af denne kendelse eftersom der i ankenævns sagen var påført linoliebehandling, hvor genbehandlingstiden alene var på 1-4 år. FRIDA påstår at der i nærværende sag netop var påført en egnet malertype. Igen har FRIDA tilsyneladende misforstået sagens faktum. Der var ikke for 6 år siden da træet blev malet første gang, påført en korrekt grundbehandling. Dette medfører at uanset malingen, der påføres senere, så vil denne utvivlsomt skalle af. Dette både i overensstemmelse med taksatorens udtalelse: 'Forholdet med afskallet maling og nedsat vedhæftning, skyldes at mahognivinduerne inden behandling ikke har været tilstrækkeligt afrenset og/eller at der ikke er anvendt grunder til binding af det naturlige olieindhold i træet' og i overensstemmelse med udtalelsen fra [maleren]: 'Afskalling af maling på hårdt træs vinduer (mahogni), som følge af dårlig vedhæftning og forkert bundbehandling inden maling til fuldt dækkende. Den dårlige vedhæftning sker pga. naturlig olie udskilning af træet i mahogni vinduerne, disse skulle have været behandlet

med hæftegrunder inden slutbehandling af vinduerne. Det vurderes at der er manglende hæftegrunder på vinduerne i dette tilfælde og derfor afskalning'.

Afslutningsvist vil jeg henvise nævnet til sag 91109, som vedlagt som **bilag 1D**. En på flere punkter lignede sag som netop FRIDA tabte ved Nævnet. En klager købte i denne sag en ejendom og konstaterede noget tid efter købet at tapetet begyndte at bule forskellige steder i huset samt tapetet i loftet slog flere revner. Klager fik derfor en autoriseret maler ud for, at besigtige skaderne på loft og vægge. Maleren konstaterede blandt andet, at væggene ikke er lavet håndværksmæssigt korrekt samt at lofterne ligeledes heller ikke er lavet korrekt. Malerens vurdering er, at skaderne vil tiltage indtil der bliver rettet op på den bagvedliggende årsag for problemet. Maleren skriver bl.a. flg.: *'Jeg vurderer, at årsagen til at glasvæven løsner sig, enten skyldes utilstrækkelig lim ved opsætning eller anvendelse af forkert lim til opsætning, samt forkert udført spartling inden opsætning af væv. Da det samtidig er anvendt forkert fugemasse (akryl) hvilket ikke egner sig, kan dette ikke reddes ved almindelig vedligeholdelse'*

Ovenstående har en slående lighed med nærværende ankenævns sag. Heller ikke i denne sag ville FRIDA indledningsvist sende en sagkyndig ud og besigtige forholdet. I nærværende sag bliver jeg selv ligesom klager i 91109 nødt til at få en maler ud og besigtige skaderne. En maler som præcist ligesom i 91109 konkluderer at skaderne skyldes en forkert behandling og at skaden ikke ville kunne udbedres som følge af almindeligt vedligehold. [Maleren] skriver i nærværende sag at følgende er nødvendigt for at udbedre den fejlbehandlet malerbehandling: Afrensning af løstsiddende maling, slibning af alle flader og kanter, maling af hæftegrunder på alle rammer, slutmaling med vinduesmaling til dækning'

Nævnet udtaler i sagen at: *'revnedannelserne i samlinger som følge af anvendelse af akrylfugemasse udgør en skade i ejerskifteforeningens forstand og skal dækkes'* og: *'Nævnet har endvidere lagt vægt på, at klagerens maler har vurderet, at slip af væv og revnedannelse vil fortsætte, og at det ikke kan udbedres ved almindelig vedligeholdelse'* Dette i fuld overensstemmelse med nærværende sag. I øvrigt tillægger nævnet det betydning at *'selskabet ikke har foretaget en sagkyndig gennemgang af forholdene eller indhentet alternative tilbud på udbedring af skaderne'* Igen i fuld overensstemmelse med nærværende sag hvor jeg som forsikringstager, selv må afholde evt. udgift til en maler der skal besigtige forholdet fordi FRIDA ikke vil sende en taksator ud. Først da de modtog skrivelsen fra min advokat vil de sende taksator. FRIDA har desuden ikke selv indhentet et alternativt tilbud på hvad det vil koste at udbedre skaden.

Jeg står nu som forsikringstager og husejer med facader hvor malingen skaller af, og efterlader træet bart. Dette har nu medført endnu større revnedannelser, end dem der i forvejen var skjult bag salgslakeringen. Derudover er der nu en tiltagende risiko for udtørring og fugtskader som følge heraf. En skade der ikke kan udbedres gennem almindeligt vedligehold, og som kun bliver værre med tiden. Skaden er bekræftet af [maleren], hvis vurdering jeg selv blev bedt om at indhente, anmeldt efter FRIDAS egne regler og tidshorisont. Skaden er dokumenteret både gennem mine egne billeder, skrivelser og min advokats vurdering. Nu må skaden udbedres inden den blot forværrer yderligere end den i forvejen er blevet gennem det år sagen nu har stået på.

På ovenstående baggrund har jeg ikke yderligere bemærkninger, og jeg ser frem til at modtage nævnets afgørelse i sagen"

Ankenævnet for Forsikring

13.

99715

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilbud af 18/8 2022 på malerbehandling indhentet af klageren og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af tilstandsrapport af 28/7 2020 fremgår bl.a.:

"3. Vinduer og døre

3.1 Døre K1 Der er mindre buler i finerplade på hoveddør.

3.2 Vinduer K1 Glasliste på parti i stue mod syd er gået fra ved karm.

3.3 Fuger K3 Fuger omkring døre og vinduer har mistet elasticiteten er med slip og revner i overfladen. Note: Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner"

Af udtalelse fra maler indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Efter besigtigelse af vinduerne, samt oplysninger fra nuværende ejer af ejendommen ..., kan der konstateres følgende:

Afskalling af maling på hårdt træs vinduer (mahogni), som følge af dårlig vedhæftning og forkert bundbehandling inden maling til fuldt dækkende.

Den dårlige vedhæftning sker pga. naturlig olie udskilning af træet i mahognivinduerne, disse skulle have været behandlet med hæftegrunder inden slutbehandling af vinduerne.

Det vurderes at der er manglende hæftegrunder på vinduerne i dette tilfælde og derfor afskalling.

Det er tydeligt ved tape –og kradse prøver at malingen let afskaller, dette er umuligt at se for nuværende ejer før skaden er sket og malingen afskaller.

Billeder vedhæftet.

Det vurderes at følgende behandlinger er nødvendige for at udbedre den fejlbehandlet malerbehandling:

Afrensning af løstsiddende maling, slibning af alle flader og kanter, maling af hæftegrunder på alle rammer, slutmaling med vinduesmaling til dækning.

Vedhæftet tilbud på malerarbejdet for udbedring."

Af selskabets taksatorrapport af 13/9 2022 fremgår bl.a.:

"Anmeldelse fra kunde: Da jeg så huset første gang primo juli 2020, så alle døre og vinduer nymalede ud. Nu skaller malingen af. Malingen hæfter ikke korrekt til underlaget.

Taksatorbeskrivelse: Maling skaller af vinduesrammer og glaslister. Forholdet er primært mod nord, vej, men der er også mindre afskalninger mod øst og syd. Afskalningen ses mest på glaslister end på rammer.

...

Beskrivelse: Vindue mod nord

...

Beskrivelse: vindue mod nord, primær afskalning i på bundliste

...

Beskrivelse: vindue i gavl mod øst, lidt afskalning af glaslister

...

Beskrivelse: værelses vindue i gavl mod øst uden væsentlig afskalning

...

Beskrivelse: Facadeparti mod syd uden væsentlig afskalning

...

Beskrivelse: dørparti mod vest i gårdhave uden væsentlig afskalning

...

Beskrivelse: dørparti mod syd i gårdhave uden væsentlig afskalning

...

Beskrivelse: vindue mod syd, hvor malingen er nedslidt.

...

Beskrivelse: Maling der er brugt ved behandling.

4. Årsag og omfang

Forholdet med afskallet maling og nedsat vedhæftning, skyldes at mahognivinduerne inden behandling ikke har været tilstrækkeligt afrenset og/eller at der ikke er anvendt grunder til binding af det naturlige olieindhold der er i træet.

Forholdet er værst mod nord og enkelte partier mod syd.

FT oplyser via nabo at vinduerne er malet 1. gang fra natur til sort for 5-6 år siden, og vinduerne er igen malet i juni 2020, inden salg af huset i oktober.

Vedhæftning af malingen er ikke i top, men set i lyset af at vinduerne er malet for 6 år siden og påført salgslak i 2020, hvor afrensning måske ikke har været for god, tænker jeg at forholdet mere henhøre under vedligeholdelse end det er en egentlig skade."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

D Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold om bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentlige forskrifter, medmindre der er tale om dækningsberettiget el- eller vvs, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsvilkårenes punkt 4, dækkes skaden.

...

6. Anmeldelse af skade

...

Udbedring af forholdet må ikke finde sted, før FRIDA skriftligt har accepteret det, ligesom FRIDA skal godkende udbedringsmetoden."

Nævnets sekretariat har gennemset to videoklip fremlagt af klageren og nævnet har fået forelagt fotografier af vinduerne.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 2001 – den 14/10 2020. Klageren anmeldte den 24/8 2022, at "da jeg så huset første gang primo juli 2020, så alle døre og vinduer nymalede ud. Nu skaller malingen af. Malingen hæfter ikke korrekt til underlaget". Klageren kræver, at selskabet dækker skaden.

Klageren har anført, at vinduerne – der oprindeligt var mahognitræ og ikke malede – 5-6 år tidligere blev malet sorte for første gang. Klageren har oplyst, at det er denne første omgang maling, der – kort inden klageren køber huset – får en omgang "salgslak". Klageren har anført, at det produkt – der blev anvendt på de rå mahognivinduer for 5-6 år siden – ikke var håndværksmæssigt korrekt. Derfor skaller malingen af, og træet har taget skade. Maleren har oplyst, at der er tale om fejlbehandling. Mahognivinduer udskiller olie og skal derfor behandles på en speciel måde, hvis man ønsker at male dem. Hvad angår tilstandsrapporten, fremgår der intet om skader ved døre og vinduer. Klageren har anført, at det kun fremgår af tilstandsrapporten,

at der er buler i hoveddørens finér, og at maleren derfor blev bedt om at se bort fra døren i tilbuddet. Hvad angår selskabets taksatorrapport, har klageren påpeget, at der er tale om oversigtsbilleder, hvor det er vanskeligt at se afskalningen og den revnedannelse, der er kommet i træværket. Klageren er uforstående overfor, at taksatoren skriver, at det kun er enkelte partier mod syd. Klageren har anført, at "forholdene mod syd er ligeså medtaget som forholdene mod nord". Rapporten indeholder heller ikke billeder af de hårdest ramte steder. Klageren har anført, at taksator foretog en "tape-test" på en tilfældig lodret karm, hvor han uden besvær rev malingen af. Klageren har anført, at "dette billede, fremgår af ukendte årsager ikke af rapporten men er vedhæftet som nærværende skrivelser bilag 1A". Maleren foretog en tape-test med samme udfald. Klageren har anført, at der ikke er tale om et forhold, der alene har kosmetisk karakter. Klageren har anført, at hvis det havde været kendt på tidspunktet for købet, at der ville påhvile mig som køber en latent vedligeholdelse pligt, som end ikke vil løse det bagvedliggende problem på ejendommens vinduer, døre og port, som følge af, at der var brugt forkerte materialer og det var udført forkert, og jeg måtte forvente en signifikant omkostning på kr. 58.125,00 til udbedring af de bagved liggende fejl, ville ejendommen nok have haft en anden værdi". Klageren har påpeget, at skaden i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 6 ikke må udbedres før selskabet har givet tilladelse til det, og at ødelæggelsen af døre og vinduer derfor fortsætter. Klageren har anført, at "af samme grund forbeholder jeg mig retten til at indhente et opdateret tilbud på udbedring, eftersom jeg risikerer at tilbuddet fra [maleren] ikke lever op til prisen det vil koste i dag".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at der to år efter overtagelsen alene er konstateret kosmetiske skader på vinduer og døre. Der er alene konstateret væsentlige afskalninger af maling mod nord. Selskabet har anført, at klageren har købt en ejendom med malede mahognivinduer, der må forventes at kræve almindelig løbende vedligeholdelse.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved vinduerne, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de fremlagte fotografier, at den anvendte maling ikke ses at være uegnet til behandling af vinduer, og at en køber efter nævnets opfattelse ikke kan forvente, at vedligehold af malede vinduer gennem årene er foretaget optimalt.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke ved sagkyndig erklæring eller lignende har godtgjort, at den anvendte maling har medført skader eller nærliggende risiko for skader på mahognitræet og at forsikringen jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.D ikke dækker æstetiske forhold.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der almindeligvis påhviler malede vinduer en vedligeholdelsesbyrde, og nævnet finder det ikke bevist, at vedligeholdelsesbyrden konkret går væsentligt ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af husets alder og konstruktion. Nævnet bemærker, at det efter det oplyste navnlig er nordsiden, der forekommer afskalninger på.

Nævnet bemærker, at hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af forholdet, er det nævnets opfattelse, at der med begrebet "ejendommens værdi" i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker efter nævnets opfattelse ikke økonomiske værditab i øvrigt.

Ankenævnet *for* Forsikring

18.

99715

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

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

Peter Thønnings