

Den 13. februar 2012 blev i sag nr. 80.187:

XXX XXXXXXXXX
XXXXXXXXXX XX
XXXX XXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
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 ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for to anmeldte skader på ejendommens tag og facade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdene ikke udgør skader, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Den forsikrede ejendom er opført i 1946. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/7 2007 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 8/6 2007. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Ejendommen har gennemgået renovering af overflader på sokkel, facader og tagbelægning, samt udskiftet nogle vinduer og renovering af badeværelse. Dermed er flere skader som var nævnt i tidligere rapport udbedret / ikke muligt at konstatere d.d.

Det skønnes at der kun vil være behov for alm. vedligeholdelse efter at nævnte skader er udbedret, vær dog opmærksom på at det er gl. skifertag som er på beboelse, bygning A.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:

A Beboelse

...

Karakter: Registrering og note:

3. Yder- og indervægge

3.1 Ingen bemærkninger

...

8. Tagkonstruktion

8.1 Tagbelægning/rygning

K1

Skjolder efter fugt/vand på undersiden af skiferplader. Jf. sælger ingen utætheder og tagbelægning er blevet afrenset/overfladebehandlet uden det har medført vandindtrængning.
Note: Forholdet skønnes derfor at skyldes kondensfugt pga. mangelfuld ventilation.

8.11 Ventilation

K3

Isolering i skråvægge/mellem spær er lagt helt ud mod lægter/tag - dermed mangelfuld ventilation af tagkonstruktion - dermed risiko for kondensfugt/fugtskader.

8.13 Dampspærre

K3

Dårlig isolering og mangelfuld dampspærre i skunkrum.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

Ja Nej Ved
 ikke

0. Generelle oplysninger

...

0.4 Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid?

Hvis ja, hvilke og hvornår?

Renovering af facader, malet tagbelægning, ombygget bad.

0.5 Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?

Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?

Renovering af facader og ombygget bad - udført som selvbyg, excl. el- og vvs-arbejde."

Klagerens advokat anmeldte ved brev af 3/7 2008 til selskabet, at ejendommens facade var blevet vandskuret på en måde, der ikke var håndværksmæssig korrekt, ligesom der var anvendt forkert maling.

Selskabets taksator besigtigede ejendommen og udfærdigede på denne baggrund taksatorrapport af 21/8 2008, hvoraf bl.a. fremgår:

"FT fremviser revner og misfarvninger på huset.

Misfarvningerne er på nordgavl, det kunne se ud som et tidligere vinduer er blevet muret til her.

Han mener at misfarvningerne er fugt udtræk. Der er ingen ting at se indvendigt. Det er kun midt på, har ikke relation til sokkel eller andre bygningsdel, hvor man kunne forvente fugt fra. Der kan ikke registreres fugt ved måling. Det kan komme fra en kuldebro som ligger i et evt. massivt murstik over blændet vindue. Datidens stik var altid massive.

Det kan også fremkomme af den måde vi har efter isoleret vore gl. huse på. Jeg ser det ikke som skade, kosmetik.

Han siger at overfladerne er forkert behandlet, både mht. falsning og malingen. Det kan jeg ikke sige de er.

Gl. murede huse vil altid kræve facade vedligeholdes hvert år fordi de arbejder i murværket. Bare efterisoleringen gør at murværket arbejder anderledes, temperatur forskellene er nok.

Facade mod baghave, her er der afskalninger på gesimsen over køkkenvindue.

Der er ikke nogen tvivl her, det kommer fra en eller anden utæthed i taget/tagfod. Det kan også godt være kondens, grundet manglende ventilation. Det vil som regel vise sig i bunden af tag eller anden vandret stop.

Vi har et ældre skifer eternittag, som godt nok er blevet malet og fremstår på overfladen pænt.

Oprindelig tag.

Der er en K1 på fugtskjolder.

K3 på manglende ventilation af tagfladen med kondens til følge.

K3 på mangelfuld dampspærre i skunk.

Når ældre tage bliver afrenset er der i min verden stor sandsynlighed for at det medfører utætheder efterfølgende. Det gl. kit er med tiden blevet hårdt og ved de bevægelse som afrensningen med før på skiferen vil der altid forsvinde noget med utæthed til følge."

Selskabet afviste ved brev af 11/9 2008 at yde dækning for forholdet.

Klagerens advokat anmeldte ved brev af 4/8 2009, at ejendommens tag var utæt, og at der trængte vand ned i underetagen.

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 24/9 2009 og udfærdigede herefter en taksatorrapport, hvoraf bl.a. fremgår:

"Vi kigger på taget, som vi også har haft kigget på før. Det er det oprindelige skifertag. Det er af sælger blevet afrenset ved højtryksrensere, og så er det blevet malet. Taget er fra 1946, hvor huset er opført. Dvs. vi har et tag, som er 63 år gammelt og af eternitskifer. Der er ikke noget at være i tvivl om, der er utætheder. Man kan se inde i loftsrummet, at kittet stedvist mangler. Kittet kommer oftest til at mangle i større udstrækning, når folk højtryksrensere. Når du højtryksrensere render du rundt oppe på taget, og det fremmer heller ikke tingene. Man kan sige, at eternittag er lagt i kit. Alle skifer bliver lagt i kit. Det er dem, som ligger med sådan nogle store overlæg. Det kit, det bliver altså hårdt, og når det sker, så revner det og begynder at falde ud, og det er også det, som er sket her. Har man så højtryksrenset, så fremmer man processen på den måde. Jeg kan sagtens se, at han har et par spande stående deroppe, og jeg kan sagtens se, at han får vand ind. Man kan se det på bagsiden af skiferen, hvor det kommer. Rygningen er specielt gal. Det er ikke sådan, så han får vand ind hver gang. Vi skal hen, hvor vi har nogle vindretninger, for ved almindelig sile regn, så kommer der nok ikke noget ind. Han har lidt nede ved sit køkkenvindue, og der kan man se, at der er skiferen fuget tydeligere, så selvfølgelig har sælger været bekendt med, at der er utætheder.

Der er en K1 anmærkning i TR på noget skjold efter fugt/vand på undersiden af skiferplader. Men ifølge sælger er der ikke nogen utætheder, og man skønner at forholdet skyldes kondens, da der mangler ventilation på loftsrummet. Den køber jeg ikke helt. Men selvfølgelig er der for lidt ventilation deroppe, og selvfølgelig er der noget kondensproblem. Vi har også en utæt loftslem, men vi har noget at gøre med nogle dele, som er slidte. Det er færdigt, og der er ikke mere at gøre, og der vil ligge en aldersnedskrivning på 80%, hvis vi skal ud og give et

nyt tag. Men et eller andet sted er det ikke anderledes end andre tage af den alder, og tagets tilstand er som forventeligt med den alder."

Selskabet afviste ved brev af 27/10 2009 at yde dækning for forholdet.

Klageren anlagde en retssag mod sælgeren af ejendommen med påstand om erstatning som følge af mangler ved ejendommens badeværelse og facade. I forbindelse med retssagen blev der udarbejdet en syn- og skønserklæring af 10/2 2010. Heraf fremgår bl.a.:

"Spørgsmål 1:

Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt der er foretaget håndværksmæssig korrekt reovering af ejendommens facader, herunder om det kan konstateres, at der forekommer afskalninger, sætningsrevner mv.

I fald skønsmanden kan konstatere, at facaderenoveringen ikke er sket håndværksmæssig korrekt, bedes det oplyst, hvorledes udbedring kan ske og hvilke omkostninger der vil medgå hertil.

Svar:

Svaret er benægtende. Renoveringen / filtsningen af murværket udvendigt i facaderne er ikke udført håndværksmæssigt korrekt.

Mange fine revner kan observeres i overfladerne, og afskallet maling og filtsningslag i mindre omfang kan konstateres i facaderne. Revnerne vurderes dog ikke at være sætningsrevner.

Mange fine revner kan observeres i facaderne. Revnerne forekommer tilfældigt fordelt i større eller mindre omfang i alle facader. Mange revner kan konstateres i gavlen mod øst, men flere revner forekommer også i de øvrige facader, og karakteristisk er, at revnerne forekommer som fine lodrette eller skrå revner i synsfladerne (se fig. 4-7).

Enkelte revner løber ned gennem sokkelpudsen (se fig. 8), og flere steder kan lodrette revner observeres over vinduerne (se fig. 9 og 10).

Hvidlige udfældninger, udbulinger i malingen samt afskallet maling kan observeres på begge sider af yderdøren i gavlen mod vest (se fig. 11-14).

Afskallet maling og filtsning kan konstateres på rulskeftet under vinduet på 1. sal i gavlen mod øst (se fig. 15). Afskallet maling og filtsning forekommer over køkkenvindue og i gesimsen i facaden mod syd (se fig. 10 og 16), og endeligt kan afskallet maling og filtsning observeres nær terræn i garagens facade mod øst (se fig. 17).

I gavlen mod vest blev hul i en mørtelfuge lavet, og phenolftalein dryppet i arret. Omgående fremkom en rødfarvning i hele udhugningsdybden (se fig. 18).

Rødfarvningen indikerer, at fuld hærkning i opmuringsmørtlen ikke er opnået.

Tilsvarende blev overfladebehandlingen hugget af et sted i gavlen mod øst, hvorved det kunne konstateres, at filtsningen er udført på svagt tilbagelagte mørtelfuger (se fig. 19).

Rødfarvning fremkom ikke ved pådrypning af phenolftalein.

Endeligt blev overfladebehandlingen hugget af i et mindre område over køkkenvinduet i facaden mod syd. Herved kunne det konstateres, at 'omfugning' med relativ tynd mørtelfyldning i fugerne i det murede stik over vinduet er udført, inden filtsningen af facaden er foretaget (se fig. 20).

Alle steder vurderes filtsemørtlen at være stærk og cementrig, hvilket også er i overensstemmelse med det oplyste blandingsforhold, lagtykkelsen af filtsningen er flere steder større, end hvad der må betegnes som forskriftsmæssig/anbefalet lagtykkelse.

Overfladebehandlingen / filtsningen er ikke udført i overensstemmelse med anvisningerne i Tegl 18, Overfladebehandling af nyt murværk, udgivet af Forlaget Tegl i juni 2003. Følgende anbefalinger er bl.a. anført i Tegl 18:

- Nyt murværk, der skal overfladebehandles, skal udføres som blankt murværk.
- Fuger skal være ru og udfyldt helt frem til murstenenes forkant i murværkets plane flade.
- En vis udtørring skal finde sted, inden nyopført murværk kan overfladebehandles.
- Den maksimale lagtykkelse må ikke være over 0,5-1 mm.

Disse anbefalinger er ikke fulgt: Selvom Tegl 18 er en anvisning, der gælder for nyt murværk, bør de generelle anvisninger efter skønsmandens opfattelse også følges, når der er tale om ældre huse og/eller renoveringssager, og det er ikke sket.

De mange fine revner tilfældigt fordelt i større eller mindre omfang i facaderne er svindrevner i overfladebehandlingen / filtsningen.

Revnerne er typisk et tegn på, at filtsningen er udført på for tidligt et tidspunkt, inden underlaget har været tilstrækkeligt tørt, og forekommer ofte hvis filtsningen udføres i umiddelbar forlængelse af vådsandblæsningen. Fine svindrevner som omhandlede, fremkommer også typisk, når der filtses på murværk med svagt tilbageliggende mørtelfuger og hvor lagtykkelsen af filtsningen er relativ stor samt ved anvendelse af stærke, cementrige mørteltyper.

Fine revner i mindre omfang kan i visse tilfælde forekomme, men omfanget af fine revner i facaderne overstiger langt, hvad der kan betegnes som sædvanligt forekommende.

Med revnernes tilstedeværelse kan der være en risiko for, at regnvand trænger ind i murværket bag malingen og filtsningen, og følgeskaderne vil typisk være frostafskalninger. Det er dog ikke muligt at angive størrelsen af dette risikomoment.

Afskallet maling i gavlen mod vest er forårsaget af frost, og årsagen til at frostskaferne kan ske er at overfladebehandling i form af filtsning og maling er udført på et underlag, der er for fugtigt. Hvidlige udfældninger og rødvarvningen ved pådrypning af phenolftalein bekræfter denne antagelse.

Det er skønsmandens vurdering, at ommuring i dele af gavlen mod vest er blevet udført, og overfladebehandlingen er udført, inden fornøden udtørring har fundet sted. Hvidlige udfældninger vurderes at være kalk fra opmuringsmørtlen, der under vands fordampning er udfældet i synsfladen (kalk hærdner først mærkbart, når vandindholdet i konstruktionen er under ca. 7 vægt eller rettelig mellem ca. 0,5 og 7 vægt%), og rødvarvningen ved påførsel af phenolftalein indikerer at fuld hærdning i opmuringsmørtlens kalkdel endnu ikke er sket (sandsynligvis pga. for højt fugtindhold, men måling af aktuel fugtindhold er ikke udført).

Afskallet maling og filtsningslag i øvrigt vurderes ligeledes at være forårsaget af frost i perioder med højt fugtindhold i murværket. I gesimsen i facaden mod syd vurderes højt fugtind-

hold i murværket dog at være forårsaget af utætheder i tagrenden, og i facaden mod øst i garagen er højt fugtindhold forårsaget af, at murværket her er i berøring med terræn.

Sætningsrevner vurderes som nævnt ikke at kunne konstateres. Revner i en ældre ejendom som omhandlede, forekommer ofte, især hvis fundamenter er af kampsten / syltsten. Nærmere undersøgelse af funderingsforholdene er ikke foretaget.

Revner i murede stik over vinduer kan ligeledes ofte ses i ældre ejendomme. Reparation af mørtelfugerne i de murede stik ved påførsel af relativ tyndt mørtelfyldning er ikke håndværksmæssigt korrekt udført, og ved en sådan reparation vil revnerne atter fremkomme kort tid efter udførelsen.

Udbedring af forholdene kan kun ske ved at fjerne eksisterende maling og filtsningslag i facaderne. Eksisterende maling og filtsningslag fjernes så skånsomt som muligt fx ved lavtryksblæsning, uden at blæse dybe huler i hverken mørtelfuger eller mursten.

Hvor mørtelfugerne er tilbageliggende i forhold til murstenenes forside omfuges murværket, og revner i murede stik udbedres ved indboring af rustfri dorne, inden udfræsning og omfugning af mørtelfugerne iværksættes - se evt. udbedringsmetoden på hjemmesiden mur-tag.dk.

Når murværket er tilstrækkeligt tørt filtses overfladerne forskriftsmæssigt, og afslutningsvis kan murværket males med så diffusionsåben en maling som muligt, fx silikatmaling med lavt indhold af organisk bindemiddel.

Udbedringsomkostningerne skønnes at beløbe sig til kr. 100.000,- ekskl. moms.

I omkostningerne er omfugning af halvdelen af murværket i facaderne indregnet og reparation af to stk. murede stik er indregnet. Reparation af murværket i udestuen skønnes ikke at være nødvendigt og er ikke indregnet i udbedringsomkostningerne.

For god ordens skyld bør det dog nævnes, at en vis form for løbende vedligehold af overfladebehandlet murværk altid må påregnes, og omfanget af det løbende vedligehold øges på udsatte steder, fx murværk, der er i berøring med terræn."

I supplerende syn- og skønserklæring af 27/4 2010 hedder det bl.a.:

"Spørgsmål 4:

Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt der kan konstateres utætheder ved ejendommens tag.

Såfremt skønsmanden kan besvare spørgsmålet bekræftende ønskes det oplyst, hvorledes udbedring kan ske.

Svar:

Svaret er benægtende. Visuelt bedømt kunne der på tidspunktet for synsforretningens afvikling ikke observeres utætheder i ejendommens tag.

Sort balje og klar plastbøtte er dog placeret på loftsisoleringen umiddelbart ovenfor loftslemmen, men hverken balje eller plastbøtte indeholdt vand, som tegn på at regnvand har dryppet gennem taget (se fig. 3), og huller i tagbelægningen kunne visuelt bedømt ikke konstateres.

Flere steder kan det konstateres, at lægterne fremtræder med et misfarvet, mørkt udseende, ligesom hvidligt skimmel på lægterne kan observeres flere steder. Mørke misfarvninger og hvidligt skimmel forekommer såvel nær kip som andre steder i tagfladerne (se fig. 4-7).

Isoleringen på loftets vandrette flade er ført helt ud i tæt kontakt med tagbelægningens underside i begge tagflader (se fig. 6 og 7).

På den vandrette flade er øverste lag isolering ydermere ikke overalt udført med tætsluttende samlinger (se fig. 8).

I skunken kan det konstateres, at isoleringen er udført parallelt med taget i tæt kontakt med tagbelægningens underside, og dampspærren er monteret i undersiden af isolering og eksisterende spær.

Isolering mangler flere steder på den skrå flade i skunkrummet, og dampspærren er flere steder revet itu (se fig. 9 og 10).

Isolering i tæt kontakt med underside tagbelægning bevirker, at forskriftsmæssig ventilering langs oversiden af isoleringen ikke er til stede. Isolering, der mangler samt dampspærre, der er meget mangelfuld og ikke funktionsdygtig medfører endvidere stor risiko for kondensdannelser i lofts- og tagrum med deraf følgende risiko for vanddryp på isoleringen.

Mørke, misfarvede lægter og lægter med hvidligt skimmelvækst samt vandindtrængning i boligen i form af vanddråber på undersiden af loftsbeklædningen i soveværelset på 1. sal samt mørke, fugtige striber på ydervæggen over køkkenvinduet i stueetagen kan være forårsaget af ovennævnte kondensdannelser i lofts- / tagrummet, men kan også være forårsaget af vandindtrængning gennem taget.

Endeligt kan mørke, fugtige striber på ydervæggen over køkkenvinduet i stueetagen også være forårsaget af vandindtrængning i ydervæggen som følge af, at afskallet maling og filtsning forekommer over køkkenvindue og i gesimsen i facaden mod syd, jf. besvarelsen af spørgsmål 1 i skønserklæringen af 10. februar 2010.

På det foreliggende grundlag er det således ikke muligt at angive, om der forekommer utætheder i ejendommens tag, eller om vanddryp i soveværelset på 1. sal og mørke, fugtige striber på ydervæggen over køkkenvinduet i stueetagen samt mørke misfarvninger og/eller hvidligt skimmelvækst på lægter eventuelt er forårsaget af kondensdannelser i tagbelægningens underside.

Eventuelle kondensdannelser i tagbelægningens underside vil dog i givet fald typisk give anledning til vanddryp flere steder fra tagfladerne og ikke kun vanddryp fra to steder, indikeret ved placeringen af den sorte balje og den klare plastbøtte på loftsisoleringen."

Af vurdering af 6/8 2010 fra tagfirma fremgår bl.a.:

"Beskrivelse af arbejdet:

Vedr. Skifereternittagets beskaffenhed, Pladerne er ved at forvitte og kitter mellem pladerne har sluppet pladerne så taget er utæt.
det vil ikke kunne lade sig gøre at tætnede pladerne så vores forslag vil [være] at montere et nyt tag oven på det eksisterende tag."

Der blev den 8/10 2010 afsagt dom i retssagen mod sælgeren af ejendommen. Det hedder i domsbegrundelsen:

"Retten's begrundelse og afgørelse

Efter indholdet af syns- og skønsmandens besvarelse af spørgsmål 1, hvorefter renoveringen af murværket udvendigt i facaderne på en række nærmere angivne punkter ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, hvorefter dette har resulteret i mange fine revner i overfladerne og i afskallet maling og filtsningslag i facaderne, og hvorefter omfanget af fine revner i facaderne langt overstiger, hvad der kan betegnes som sædvanligt forekommende, har retten lagt til grund, at ejendommen på grund af facadernes fysiske tilstand er mangelsbehæftet.

Der er ikke efter indholdet af tilstandsrapporten, der er dateret den 8. juni 2007, og dermed kortere tid forud for overtagelsesdagen, og hvorefter der ikke er bemærkninger til ejendommens ydervægge, grundlag for at fastslå, at facaderenoveringen først skulle være tilendebragt efter tilstandsrapportens afgivelse den 8. juni 2007.

Sagsøgeren er i tilstandsrapporten i tekstdelen til pkt. 0.5 på side 11 oplyst om, at renoveringen af ejendommens facader er udført som selvbyggerarbejde.

Henset hertil og til sagsøgte forklaring, hvorefter sagsøgte modtog professionel rådgivning forud for arbejdets iværksættelse, sammenholdt med karakteren af de påberåbte mangler, de af skønsmanden anviste årsager hertil og med arbejdets karakter, finder retten ikke, at det, - uanset, at det efter skønsmandens erklæring som anført kan lægges til grund, at facaderenoveringen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, er bevist, at sagsøgte har udvist andet end simpel uagtsomhed ved at foretage arbejdet uden at have nogen faglig baggrund herfor og uden at have foranstaltet enten et løbende fagkyndigt tilsyn eller en efterfølgende kontrol med arbejdets kvalitet.

Der er ikke på dette punkt tale om en ulovlig bygningsindretning, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 2, stk. 5, 1. pkt., ligesom den omstændighed, at sagsøgte selv har udført facaderenovering og ombygning af ejendommens badeværelse ikke kan medføre, at mangler ved det udførte arbejde kan påberåbes over for sagsøgte med henvisning til lovens § 2, stk. 5, 3. pkt."

Klagerens advokat har flere gange anmodet selskabet om at revurdere sin afgørelse. Den er imidlertid blevet fastholdt af selskabet.

Klagerens advokat har den 22/3 2011 indbragt sagen for nævnet med påstand om, at selskabet skal anerkende de anmeldte skader på facaden og taget som dækningsberettigede.

Selskabet har over for nævnet ved brev af 15/4 2011 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Facader:

Vurderingen af, hvorvidt et anmeldt forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, sker på grundlag af en sammenligning med tilsvarende bygninger af samme alder.

Klagerens ejendom er opført i 1946 og var derved 61 år gammelt ved klagerens overtagelse i 2007. Skadesanmeldelsen er indsendt i juli 2008, dvs. et år efter overtagelsen.

Filsning og andre former for tynd pudsbehandling på en sådan ældre bygning er meget vedligeholdelseskrævende, da den bagvedliggende mur arbejder i takt med variationer i temperatur og luftfugtighed.

På grundlag af konsulentens rapport mener jeg ikke, at klageren har sandsynliggjort, at facadernes tilstand indebar en nedsættelse af bygningens værdi eller brugbarhed, sammenlignet med 61 år gamle tyndpudsede bygninger.

Det forhold, at klageren ved købet har fået oplyst, at bygningen for nylig er pudset, kan ikke ændre denne vurdering. Skuffede forventninger er ikke dækningsberettigede under ejerskifteforsikringen, og klageren har da først forsøgt at gøre sælgeren ansvarlig for facadernes tilstand. I øvrigt bemærker jeg, at klageren hele tiden har vidst, at sælger selv udførte arbejdet på facaden, så klageren har under alle omstændigheder ikke haft en berettiget forventning om professionelt udført arbejde.

Med hensyn til skønserklæringen er det i sig selv uden betydning for skadesvurderingen, hvorvidt der er udført fagligt korrekt arbejde på facaderne. En skade i ejerskifteforsikringens forstand forekommer som nævnt alene, hvis facadernes tilstand medfører, at bygningens værdi eller brugbarhed er nævneværdigt nedsat i forhold til tilsvarende bygninger fra 1946, hvilket jeg må fastholde ikke er tilfældet.

Tag:

Indledningsvis bemærker jeg, at sælger på tilstandsrapportens side 11, pkt. 0.4, har oplyst, at taget er malet. Køber har derfor ikke kunnet forvente, at der er sket en større reovering af taget, men alene en overfladebehandling af tagbelægningen.

Under alle omstændigheder dækker ejerskifteforsikringen ikke skuffede forventninger, så uanset hvilke oplysninger sælger har givet køber om tagets tilstand, er dette ikke relevant for forsikringen.

Det er ubestridt, at tagbelægningen er den oprindelige fra husets opførelse i 1946, og taget er derved 63 år gammelt, da klagerens advokat anmelder utætheder i taget. Denne anmeldelse sker i øvrigt mere end to år efter klagers overtagelse af ejendommen.

Der er ingen tvivl om, at tagets levetid er udløbet, og at tagets tilstand ikke afviger fra tilsvarende eternitskifertage fra 1946. En sådan skade, der alene skyldes udløb af levetid, er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.8.

Udtalelsen fra [tagfirmaet] er helt i tråd med denne vurdering og kan derfor ikke føre til et andet resultat.

3. Konklusion

...

Skaden på taget er opstået mere end to år efter klagerens overtagelse af ejendommen og skyldes alene udløb af levetid. En sådan skade er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Klagen bør derfor afvises."

Herefter har klagerens advokat i brev af 16/5 2011 til nævnet bl.a. bemærket:

"Ad facader

Det anføres af Dansk Boligforsikring, at klager skulle have anført, at facaderne sandsynligvis i tidernes morgen var blevet vandskuret på en ikke håndværksmæssig korrekt måde.

Det er ikke er korrekt udlægning af tingenes tilstand.

Umiddelbart før klagers overtagelse af ejendommen foranledigede sælger af ejendommen ejendommens facader renoveret.

Det fremgår af tilstandsrapporten, jf. bilag ..., at sælger har renoveret ejendommens facader.

Klager har således med rette kunnet gå ud fra, at ejendommens facader var renoveret håndværksmæssigt korrekt, og at denne renovering ville betyde, at der ikke skulle udføres større reparationsarbejder i en længere periode efter overtagelsen.

De påpegede forhold har absolut intet med løbende vedligeholdelse at gøre, men relaterer sig til manglende håndværksmæssig korrekt udførelse, der efter klagers opfattelse er dækket af forsikringen.

Det gøres således gældende, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand, herunder, at bygningens værdi eller brugbarhed er nedsat i nævneværdig stand i forhold til bygninger fra 1946, al den stund, at der er foretaget en fuldstændig renovering af ejendommens facader.

Ad ejendommens tag:

Af tilstandsrapporten fremgår der intet om, at tagets levetid skulle være udløbet.

Den byggesagkyndige har end ikke kommenteret dette forhold, og klager har derfor med rette kunnet gå ud fra, at han købte et hus med et tæt tag.

Også vedrørende dette punkt er det klagers opfattelse, at der er tale om dækningsberettiget skade, navnlig henset til, at den byggesagkyndige ikke har fundet anledning til at kommentere tagets stand og restlevetid."

Hertil har selskabet i brev af 24/5 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Det fremgår af tilstandsrapporten, at sælger har renoveret ejendommens facader, men også, at han har forestået arbejdet som selvbyg (side 11 pkt. 0.5). En potentiel køber kan derfor næppe have en forventning om, at arbejdet er lavet til håndværksmæssig standard, og havde det været vigtigt for vores kunde, da han købte ejendommen, burde han have fået garanti om at arbejdet var udført håndværksmæssigt korrekt. Prisen på ejendommen kunne i så fald have været fastsat anderledes - prisfastsættelsen er også en refleksion af hvorledes ejendommen er renoveret.

Facaderenoveringen er i øvrigt ikke meget dårligt udført. Der er tale om meget små og fine svindrevner, samt revner der opstår pga. naturlige bevægelser i huset (f.eks. bevægelser over vindue pga. underliggende stik). Den forholdsvis store afskalning over køkkenvinduet skyldes ifølge vores konsulent, at der er en utæthed fra taget, som gør området særligt vandbelastet. Jeg vedhæfter billeder som vores konsulent har optaget.

Tyndpudsede facader kræver løbende vedligeholdelse - særligt hvor den påføres ældre ejendomme, som bevæger sig og har ydermure med varierende fugtindhold (manglende

fugtspærre). Der er ikke tale om et forhold, som kan kræves udbedret af ejerskifteforsikringen, og en ny-oppudsning til håndværksmæssig standard vil under alle omstændigheder være en forbedring i forhold til den ejendom, som vores kunde købte.

Med hensyn til taget henvises til vores tidligere afgørelser - se f.eks. bilag ... Jeg er helt enig med klagers advokat i, at vores kunde med rette kan gå ud fra, at han har købt et hus med et tæt tag. Huset er overtaget 1. juli 2007 og utætheder i taget er anmeldt 2 år efter. Der er intet, der tyder på, at taget ikke var tæt ved overtagelsen.

Den bygningsagkyndige skal ikke anmærke generelle levetider i tilstandsrapporten, heller ikke restlevetider. Han skal alene anmærke aktuelle skader og forhold, der giver nærliggende risiko for skader.

Ejerskifteforsikringen skal dække aktuelle forhold til stede på overtagelsen og fejl, der giver nærliggende risiko for skade. Det forhold, at der to år efter overtagelsen opstår utætheder som følge af tagets alder (63 år) er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Ejerskifteforsikringen skal ikke 'garantere' evig tæthed af taget - utætheder, som opstår efter overtagelsen, og ikke skyldes fejl ved taget, henhører under ejers almindelige vedligeholdelse."

Heroverfor har klagerens advokat i brev 10/6 2011 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det er forsikringselskabets opfattelse, at det faktum, at sælger selv har renoveret ejendommens facader, har den konsekvens, at en potentiel køber derfor næppe kan have en forventning om, at arbejdet er lavet i håndværksmæssig standard.

Da huset blev købt så facaderne ganske fine ud, og min klient havde på ingen måde grund til at tro, at arbejderne ikke skulle være udført håndværksmæssigt korrekt.

Jeg skal således bestride, at det faktum at sælger selv har renoveret ejendommens facader kan, tillægges nogen som helst form for betydning i nærværende sag.

Det anføres endvidere, at facaderenoveringen i øvrigt ikke er dårlig udført, da der er tale om meget små og fine svindrevner samt revner, der opstår på grund af naturlige bevægelser i huset.

Denne udlægning bestrides på det kraftigste, idet jeg blandt andet henviser til de under retssagen udarbejdede skønserklæringer, der er vedlagt i nærværende sag.

I dag fremstår huset med nogle meget miserable facader, hvor pudset falder af overalt.

De billeder, der var vedlagt brevet fra Dansk Boligforsikring, er på ingen måde retvisende for husets stand i dag.

Jeg skal endvidere bestride, at forholdene omkring facaden kan være opstået som følge af manglende vedligeholdelse, hvor jeg igen henviser til skønserklæringerne fra retssagen."

Herefter har selskabet i brev af 22/6 2011 til nævnet bl.a. anført:

"En husejer bør løbende reparere afskallet puds og revner i facaderne. Efter hver vinter bør de udvendige facader gennemgås og evt. revner og pudsafskalninger bør repareres ved

udkrasning og ny-oppudsning. Når først der er gået 'hul' på murværket, vil den være åben for vand og frost, og afskalninger og revnedannelser i murværket vil eskalere.

Vores kunde har anmeldt forholdet i 2008. Hvis han ikke løbende har repareret løst puds, revner og afskalninger vil murværket utvivlsomt se slemt ud - særligt efter 2 hårde vintre med hård frost og meget sne."

Nævnet har fået forelagt de fotos af ejendommen, som parterne har fremlagt i sagen.

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.

3.2

Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

...

4.8

- Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Taget:

Indledningsvis bemærker nævnet, at tilstandsrapporten alene har til formål at beskrive, i hvilket omfang bygningens fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at antage, at det anmeldte forhold går ud over, hvad der efter husets alder mv. har kunnet forventes. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Facaden:

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.

Nævnet finder derfor, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade.

Herefter

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at revnerne og afskalningen af facadens maling udgør en dækningsberettigende skade, og skal på denne baggrund genoptage sagsbehandlingen.

Klageren får ikke i øvrigt medhold.

Poul Sørensen