

Den 31. marts 2014 blev i sag nr. 84.922:

XXXXXX XXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX XX
XXXX XXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring ASA
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring ASA. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for udgifterne til etablering af et nyt puds-lag på den forsikrede ejendoms facade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til forsikringens skadebegreb.

Den forsikrede ejendom er fra 1927. Forsikringen trådte i kraft den 15/4 2006 på baggrund af en tilstandsrapport af 5/1 2006, hvoraf bl.a. fremgår:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
...		
3. Yder- og indervægge		
Facader/gavle	K1	Der forekommer reparerede/udbedrede sætningsrevner. Note: Det kan forventes at udbedrede revner med tiden vil komme til syne.
3.3 Læmure	K1	Læmur mangler afdækningstegl som uafsluttet bygningsarbejde.
3.6 Indvendig vægge	K1	Stuen, væg ved terrassedør har revne."

I klageskema af 17/8 2013 har klageren bl.a. anført:

"Sagsfremstilling

Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

Køber i 2006 et renoveret hus med facader med tyndpuds, som det var hensigten at vi senere ville få malet.

I tilstandsrapporten nævnes at der er nogle reparerede sætningsskader, som med tiden kunne komme til syne. Disse revner har vi fået yderligere udbedret af en murer - med henblik på at gøre huset klar til at blive malet. (disse revner har intet med denne klage at gøre)

Over årene er der nu opstået store hvide plamager på facaden. Dette har murer ... konkluderet skyldes at der fejlagtigt at blevet påført puds på gammelt kalklag hvilket er håndværksmæssigt ukorrekt. ... forklarer ligeledes at facaden ikke kan færdig behandles, uden først at få den afrenset til mineralsk bund, og herefter påføre nyt pudslag.

Da det står klart at facaden under sælgers renovering i 2005 ikke er udført håndværksmæssigt korrekt og at facadens pudslag forsvinder, tages der kontakt til forsikringsselskabet med henblik på at få problemet udbedret under den udvidet ejerskifte forsikring der er tegnet.

Forsikringsselskabet svarer retur at de har brug for yderligere oplysninger og en vurdering af en fagmand - til trods for den fremsendte vurdering fra murer ...

Boliusrådgiver og eksamineret taksator ... bliver derfor inddraget i sagen for at hjælpe med et fagligt svar til forsikringen. ... drager samme konklusion, at der er tale om en fejlbehandling, idet der uden på kalklaget er lagt et lag puds, som består af en kalk-/cementmørtel, som ikke binder ordentligt på kalklaget. På grund af fejlbehandlingen skaller pudsen af, og dette er en skade i henhold til pkt. 14.2 i vilkårene for ejerskifteforsikringen.

Efter at have modtaget udtalelsen fra ... vender forsikringen retur med besked om at deres taksator ... vil besigtige ejendommen. Ved gennemgangen af facaden erkender ... at der er et problem med facaden, men at han skal retur og tjekke med baglandet for at finde ud af hvor de står i sagen.

Under en efterfølgende tlf. samtale meddeler ... at Gensidige forsikring står til at afvise klagen og spørger hvordan vi har det med den afgørelse? Svaret er at det ikke er tilfredsstillende, hvorefter ... begynder at spørge til hvilket beløb vi evt. kan mødes på.

Det fastholdes at kravet er 'håndværksmæssigt korrekt udført facade puds' - og ikke et bestemt beløb. ... afslutter herefter samtalen med at sagen så vil blive afvist.

Da det lovede afslag ikke modtages den følgende uge på skrift, bliver Gensidige rykket for dette. Efterfølgende vælger Gensidige dog at genoptage sagen igen i deres interne klageafdeling, samt at inddrage en konsulent fra 'Overfladeteknik Maleteknisk Rådgivning' Rapporten fra 'overfladeteknik Maleteknisk Rådgivning' konkluderer igen, at der er pudset op på kalk hvilket ikke er en korrekt løsning. I rapporten vurderes det yderligere at laget af tyndpuds ikke har haft den optimale blanding af bindemiddel - og at dette nu var hovedårsagen til at pudslaget forsvandt.

Eftersom Murer ..., Boliusrådgiver ... og Overfladeteknik Maleteknisk Rådgivning alle bekræfter at det er et faktum at der er påført puds på et gammelt kalklag, og at dette ikke er en håndværksmæssig korrekt løsning i år 2005, hvor det blev gjort, og at der intet er nævnt om dette i tilstandsrapporten, mener jeg at stå, med et uforudset problem, som den udvidet

3.

84.922

ejerskifte forsikringen burde dække.

At der kan have været et skævt forhold af bindemiddel i pudslaget kan kun til en vis grad have påvirket levetiden - men på ingen måde afskrive det faktum at cementmørtel ikke må påføres oven på kalk. Derfor denne klage.

Mvh
[klageren]

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At de dækker omkostningen for at få genetableret tyndpudslag udført på korrekt håndværksmæssig måde."

Dertil har selskabet i brev af 24/9 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"Sagens fakta

Vores forsikringstager købte ejendommen Sundbylillevej 36, 3600 Frederikssund med overtagelsesdag 15. april 2006. Huset er opført i 1927.

Den 21. august 2012 anmeldte forsikringstager, at facader på huset havde vist sig at være pudset op på gammelt kalk, hvilket havde resulteret i, at puds regnede væk og skallede af og efterlod hvide pletter. Ifølge forsikringstager havde sælger renoveret huset i 2005. Med anmeldelsen var vedhæftet en udtalelse fra SB Murer og Sandblæsning ApS, og forsikringstager oplyste, at han havde indhentet et tilbud på 65.550 kr. inkl. moms for afrensning af facader.

Ved e-mail af 23. august 2012 bad vi forsikringstager nærmere dokumentere, hvordan huset led af en skade, idet vi gjorde opmærksom på, at pudsede huse kræver vedligeholdelse, og at det ikke kan forventes, at ældre ejendomme har fået en optimal behandling af facader i tidens løb.

Forsikringstager indsendte herefter udtalelse af 15. september 2013 fra Boliusrådgiver ..., der skrev følgende:

"Under min besigtigelse af facaderne på dit hus i torsdags, kunne jeg konstatere at der var generelle afskalninger i fils/pudslaget.

Det er min vurdering at årsagen til afskalningerne er, at huset har været kalket først, og uden på dette er der lagt et lag puds, som består af en kalk/cementmørtel. Det har aldrig været tilladt at bruge denne kombination, idet hvis et hus er kalket og der skal files/puds ovenpå kalk, er det yderst vigtigt, at der anvendes en hydraulisk kalkmørtel (uden cement).

KC-mørtel binder ikke på kalkunderlag, det er derfor du kan se at mørtlen ligesom "regner væk". Desværre er der kun den mulighed at få fjernet lagene til og med kalklaget, med vådsandblæsning."

Vores bygningskonsulent besigtigede den 22. oktober 2012 og tog billeder. Fotos viser noget blakkede facader, hvor tyndpudsen er slidt af. Der er ikke skader på det underliggende kalklag.

Selv om der efter vores vurdering ikke var dækning, havde vores bygningskonsulent fået grønt lys af ejerskifteafdelingen til at "handle skaden af" og lukke den, men vores forsikringstager ønskede ikke at indgå et forlig på mindre end det fulde udbedringsbeløb.

Den 6. november 2012 skrev vores bygningskonsulent til forsikringstager, at vi havde bedt Overfladeteknik Maleteknisk Rådgivning undersøge de anvendte produkter på facaderne, så den nøjagtige årsag til afslidning af tyndpuds kunne klarlægges.

Rapporten af 20. december 2012 fra Overfladeteknik Maleteknisk Rådgivning oplyser følgende:

"Ifølge aftale med Dem har undertegnede den 13., 16. og 17. november udtaget prøver fra facaden på ovennævnte adresse. Formålet er at undersøge hvilken produkter der er anvendt på facaden. Herunder at vurdere årsag til afskalning.

Besigtigelse

Lys grå filtsemateriale er afslidt mange steder, og et hvidligt underliggende lag er blotlagt. Efter udførelse af opløselighedsforsøg med forskellige væsker, må det vurderes, at det hvidlige produkt er en kalk.

Fugtmåling med overflademåler (Tramex Moisture Encounter) viser stedvis opfugtning af murværket, men ikke nødvendigvis hvor tyndpudsen er afskallet.

Den 16. november er der pålimet træklegemer på tyndpudsen til udførelse af måling for sammenhængsstyrke/vedhæftningsbestemmelse. Efter hærdning af limen i 1 døgn er der udført trækforsøg med træklegemerne. Forsøget er imidlertid mislykkedes, da sammenhængsstyrken af mørtlen er for svag, hvilket har medført, at træklegemerne er faldet af under forsøget.

Der er udtaget prøver af tyndpudselaget til undersøgelse af produktsammensætning.

Resultat

Ud fra det foreliggende (herunder resultat af materiale analysen for tyndpudsmørtlen) er hovedårsagen til afslidningen/afskalningen af tyndpudsen, at produktet indeholder utilstrækkeligt med bindemiddel til at have længere holdbarhed end det opnåede. At der er tyndpudset ovenpå et kalklag, ser ud til at have mindst indflydelse i dette tilfælde. Levetiden af tyndpuds forventes i øvrigt at være på mellem 5 og 10 år."

Materialeanalysen viser, at tyndpudsen er en kalkcementmørtel (blanding af kalk, cement og sand), og at pudsen har et relativt højt indhold af luftporrer pga. utilstrækkeligt indhold af bindemidlet kalk og cement.

Tilstandsrapporten har følgende beskrivelse af sokkel og facader:

1.2 Sokkel K1 Sokler er med udbedrede/malede revner.

Note: Det kan forventes at revner fortsat er aktive

3.1 Facader/gavle K1 Der forekommer reparerede/udbedrede sætningsrevner.

Note: Det kan forventes at revner fortsat er aktive.

Sagen blev vurderet i den klageansvarlige enhed, som ved mail af 13. maj 2013 afviste dækning, fordi facadernes tilstand ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der blev lagt vægt på, 1) at en køber må forvente, at facader på et hus fra 1927 oprindeligt har været kalket, og at facader ikke har været optimalt behandlet gennem årene. 2) at tyndpuds har en begrænset levetid og kræver hyppig vedligeholdelse og 3) at afslidningen af tyndpuds ikke havde medført andet end kosmetiske skader på facaden.

Vores vurdering

Ejerskifteforsikringen 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, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand (betingelsernes pkt. 14).

Forsikringen dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten (betingelsernes pkt. 17a).

Forsikringen dækker ikke æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade (betingelsernes pkt. 17e).

Forsikringen dækker ikke forhold som alene består i sædvanligt slid..., medmindre der som følge af de pågældende forhold er sket en skade eller der er nærliggende risiko for skade på bygningen (betingelsernes pkt. 17f)

Forsikringen dækker ikke forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid (betingelsernes pkt. 17g).

Det kan lægges til grund, at forsikringstagers hus i sælgers ejertid er blevet tyndpudset med en kalkcementmørtel i et utilstrækkeligt blandingsforhold oven på kalkede facader.

Forsikringstager har købt et hus fra 1927, og ifølge ankenævnspraksis kan en køber ikke forvente, at vedligehold af facaderne gennem årene er foretaget optimalt.

Forsikringstagers rådgiver fra Bolius skriver, at det aldrig har været tilladt at bruge kalkcementmørtel uden på kalk. Det er dog ikke således, at fremgangsmåden strider mod nogen byggregel, men erfaringerne har vist, at det er bedst at bruge samme materialer oven på hinanden, idet forskellige typer pudslag arbejder forskelligt, og der kan hurtigere opstå revner. At man også på den anden side af år 2000 har brugt kalkcementmørtel til renovering af ældre facader dokumenteres af vedlagte artikel fra www.bygceteknik.dk.

Tyndpudsens har ifølge rapport fra Overfladeteknik Maleteknisk Rådgivning haft utilstrækkeligt bindemiddel, men selv korrekt blandet tyndpuds har en begrænset levetid, fordi det tynde lag let forvitrer og skaller af og giver ekstra vedligeholdelse. Ifølge rapporten har tyndpuds en levetid på mellem 5 og 10 år.

Vores forsikringstager anmelder afskalninger i 2012, hvilket er 7 år efter sælgers renovering af ejendommen i 2005. Trods utilstrækkeligt blandingsforhold har tyndpudsens på forsikringstagers ejendom ikke haft en nedsat levetid i forhold til, hvad der er forventeligt for tyndpuds.

Vores forsikringstagers hus adskiller sig dermed ikke fra tilsvarende tyndpudsede huse fra perioden, og ejerskifteforsikringens skadebegreb er ikke opfyldt.

Afslidningen af det øverste tyndpudsede lag har alene kosmetisk betydning og medfører ikke skader for murværket bagved.

Desuden er vores forsikringstager i tilstandsrapporten blevet gjort opmærksom på, at der kan forventes en vedvarende udbedring af revner ved sokler og facader.

Af ovennævnte grunde mener vi ikke, at udgifterne til facaderenovering er dækket af ejerskifteforsikringen."

Efterfølgende er klageren fremkommet med yderligere kommentarer i mail af 3/10 2013 til nævnet.

Nævnet har fået forelagt sagens bilag – herunder fotos. Selskabet har fremlagt en fotoreport med en række fotos af den forsikrede ejendoms facader. Af underteksten til en række af billederne fremgår bl.a.: "Facade imod vest. Partielt områder med "afvasket" puds.... Nordgavl. Meget få områder med afvasket puds.... På facade ved tilbygning ses ingen skader..."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)

14.1

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

14.2

Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

14.3

Manglende bygningsdele kan være en skade.

14.4

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

15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav

Forsikringen er udvidet til at dække følgende

- a. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne

...

17. Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

- a. forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
- ...
- f. forhold som alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af de pågældende forhold er sket en skade eller der er nærliggende risiko for skade på bygningen.
 - g. forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.
 - h. bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en ikke-sagkyndig køber."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at der er tale om en pudset bygning, der er opført i 1927. I klageskemaet har klageren oplyst, at der er opstået store hvide plamager på facaden, og at huset blev pudset af sælgeren i 2005. Klagerens boligrådgiver har oplyst, at der ved hendes besigtigelse var generelle afskalninger af fils/pudslaget. Selskabets rådgiver har oplyst, at levetiden af tyndpuds er mellem 5 og 10 år.

7.

84.922

Nævnet bemærker, at en køber ikke kan forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt. Der hviler en latent vedligeholdelsesbyrde på bygninger som den omhandlede, og afskalninger forekommer efter en årrække selv på huse, hvor grundbehandlingen er korrekt.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved bygningens facade, som udgjorde skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen