

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 5. marts 2025 blev i sag nr. 100581:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klage af 23/10 2023 har klagerens advokat bl.a. anført:

"PÅSTAND:

ETU Forsikring A/S tilpligtes at anerkende, at den anmeldte skade vedrørende overpudset bindingsværk på ejendommen ... er dækningsberettiget på den hos ETU Forsikring A/S tegnede ejerskifteforsikring.

SAGSFREMSTILLING:

Med overtagelsesdag 1. januar 2020 købte [klagerne] ejendommen beliggende I forbindelse med købet udarbejdedes tilstandsrapport den 19. september 2019, hvilken tilstandsrapport fremlægges som sagens bilag 1.

Der tegnedes ejerskifteforsikring hos ETU Forsikring A/S i forbindelse med købet.

Efter overtagelsen ønskede klagerne at få ejendommens udvendige vægge renoveret, og anmodede et lokalt murerfirma om at gennemføre en netpudsning/pudsning af ejendommens udvendige vægge. Dette gik for så vidt godt indtil man nåede til ejendommens facade, som viste sig at bestå af en bindingsværksvæg efterfølgende overpudset med to lag puds.

Frihugning af bindingsværket afslørede at dette var kraftigt angrebet af råd og det murerfirma, som forestod facadepudsningen afviste at gennemføre denne, idet det rådgangrebne bindingsværk ikke kunne danne et brugbart grundlag for pudsning, og idet en fornyet overpudsning blot ville skjule et eksisterende problem, som bestod i at bindingsværket allerede var svækket på grund af

Ankenævnet for Forsikring

2.

100581

råd og i øvrigt ville blive yderligere angrebet af råd hvis det på ny blev skjult bag et eller flere pudslag.

Forholdet anmeldtes overfor ejerskifteforsikringen, som afviste at give dækningstilsagn begrundet i at forholdet var beskrevet i tilstandsrapporten, og at der i øvrigt ikke forelå en dækningsberettiget skade, da rådgangrebene bag pudslaget ikke ansås for at svække bygningen.

Som sagens bilag 2 fremlægges kopi af taksatorrapport af 1. juni 2022, udarbejdet af ... fra Sedwick Leif Hansen A/S på vegne af ETU Forsikring A/S.

Fra undertegnede side er der gjort indsigelser mod afvisningen i form af skrivelse af 20. juni 2022 som fremlægges som sagens bilag 3.

Fornyset vurdering udarbejdedes den 13. juli 2022 af ... fra Sedwick Leif Hansen A/S og fremlægges som sagens bilag 4.

For at give ETU Forsikring mulighed for at rette for sig uden at sagen blev indbragt for Ankenævnet For Forsikring blev der fra undertegnede side indgivet klage til ETU Forsikrings klageansvarlige afdeling. Klageskrivelsen vedlægges som sagens bilag 5.

Som bilag 6 vedlægges svar fra den klageansvarlige afdeling.

Til brug for sagens indbringelse for Ankenævnet har jeg været i kontakt med murermester ... , som afviste at gennemføre den ønskede facaderenovering med henvisning til at bindingsværket bag pudslagene var for dårlige. Redegørelse af 27. februar 2023 fra murermester ... vedlægges som sagens bilag 7.

Endvidere vedlægges kopi af skrivelse af 21. september 2022 til [byggefirma], tillige med svar på deri rejste spørgsmål i form af skrivelse af 22. september 2022 fra [byggefirma].

Til afvisningen bemærkes:

Ad1) Der er intet i tilstandsrapporten (bilag 1) som peger i retning af at der bag ejendommens pudsede facade befinder sig bindingsværk.

Ad2) Bindingsværket er i en sådan tilstand, at der er nærliggende fare for skade på ejendommen, hvorfor der er tale om en dækningsberettiget skade.

Ad3) Der er ikke belæg for at anføre, således som det er sket fra ETU Forsikring A/S' side, at det skulle være i overensstemmelse med sædvanlig byggeskik på tidspunktet for bygningens opførelse, at man overpudsede bindingsværk af træ.

Sammenfattende er det således min opfattelse, at der er tale om en dækningsberettiget skade."

Selskabet har den 13/11 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Oplysning om ejerskifteforsikringen

Ankenævnet for Forsikring

3.

100581

Klager har købt en 5-årige ejerskifteforsikring med en udvidet dækning under police ... med betingelserne BEF001.

Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 12. december 2019

Oplysning om den forsikret ejendom

Ejendommen er opført i 1870.

Anmeldt forhold

Klager anmelder den 03. maj 2022:

Råd i skjult og ikke beskrevet bindingsværk. Bindingsværket har meget begrænset bæreevne med fare for yderligere skade til følge.

Klager har konstateret/opdaget det anmeldte forhold den 11. april 2022.

Klager oplyser i mail af den 06. maj 2022, at skaden blev opdaget i forbindelse med påbegyndelse af renovering af pudsede ydervægge på hele huset.

Forholdene er anmeldt til ejerskifteforsikring omkring 2 år og 6 måneder efter overtagelsen.

Tilstandsrapporten for ejendommen

Inden købet af ejendommen har klager modtaget tilstandsrapport ...

Den beskikkede bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten oplyst følgende:

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	Pudsede overflader har generelt mindre afskalninger og revner. Note: Skaden er af mindre omfang.
	K2	Der er revnedannelser i murværk på alle sider.
Bygn.:	Karakter:	Registrering og note: Note: Revnedannelse skyldes sætning i fundamentet. Se pkt. 4.2.

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Huset er udført i materialer, der var almindeligt anvendt på opførelsestidspunktet. Der er foretaget flere ændringer i den oprindelige bygning. Køkken og bad er renoveret. Tagbelægning er udskiftet i 2005. Døre og vinduer er udskiftet. Den håndværksmæssige udførelse er af almindelig kvalitet. Vedligeholdelsesstanden er over middel. Ejendommen fremtræder med aldersbetingede skævheder. Litra BC: Vedligeholdelsesstanden er middel.

Sælger af ejendommen har under sælgeroplysninger i tilstandsrapporten oplyst følgende:

- 1.2 I hvilken periode har du boet på ejendommen?
1996-2018
- 1.3 Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?
Hvis ja, hvilke og hvornår?
Tilbygninger i 1939, 1997 og 2002 Renovering i 1979



Ankenævnet for Forsikring

4.

100581

3.	Yder- og indervægge / skillevægge		
3.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner eller andre skader i yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvor?	☐	☒
3.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtpletter eller mug/skimmel på yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☒
3.3	Har du kendskab til, om at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒

Selskabets bemærkning

Inden købet af ejendommen er klager bekendt med, at ejendommen er opført i 1870 og fremstår med pudsede facader af nyere dato.

Selskabet gør opmærksom på, at der på policen er følgende forbehold:

Særlige betingelser

FORBEHOLD

YDERVÆG MED LET PLADE KONSTRUKTION

Forsikringen dækker ikke skade på murværk, pladebeklædning, lægter/rigler og indeklime, opstået på eller stammende fra vægge af let plade konstruktion i stueetagen på fundament der er uden sikring for opstigende grundfugt, i henhold til tilstandsrapporten Bygning A punkt.

8.2. Dette gælder også skader opstået før overtagelsestidspunktet af ejendommen, efter tilstandsrapportens udarbejdelse.

Klagers advokat anfører, at der intet i tilstandsrapporten som peger i retning af, at der bag ved ejendommens pudsede facade befinder sig bindingsværk.

Selskabet henviser til, at der af tilstandsrapporten fremgår:

Huset er udført i materialer, der var almindeligt anvendt på opførelsestidspunktet.

På opførelsestidspunktet i 1870 var det almindeligt at opføre huse med bindingsværk.

På baggrund af denne oplysning i tilstandsrapporten må klage anses for at være gjort bekendt med, at ejendommen består af andet materiale end pudsede facader. Klager kunne inden købet have undersøgt nærmere, hvad der var bag ved de pudsede facader.

Selskabet henviser til punkt 4.10 i betingelser, hvoraf følgende fremgår:

4.10 Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten.

Klagers advokat anfører, at bindingsværket er i en sådan tilstand, at der er nærliggende fare for skade på ejendommen.

Selskabet henviser til, at der ikke i tilstandsrapporten er oplysninger om forhold, der påviser reduktion af ydervæggens bæreevne, hvorfor ejerskifteforsikringens skadesbegreb ikke ses opfyldt.

Selskabet er opmærksom på udtalelse fra [murer] (bilag 7) - dog er det selskabets opfattelse, at det dermed er [ikke] overvejende sandsynligt, at der er risiko for at bæreevnen på nuværende tidspunkt svigter eller er nært forstående.

Klagers advokat anfører, at der ikke er belæg for, at det skulle være i overensstemmelse med sædvanlig byggeskik på tidspunktet for bygningens opførelse, at man overpudsede bindingsværk af træ.

Selskabet bemærker, at det henstår i det uvisse, hvornår fra ejendommens facader fremstår pudsede. Det er dog selskabets opfattelse, at der er flere ældre ejendomme, der med tiden får overpudsede facader – også med overpudsning af bindingsværk af træ.

Selskabet kan i øvrigt henholde sig til det anførte i
Bilag 1 taksatorrapport af 1. juni 2022
Bilag 4 Taksators revurdering af 13. juli 2022
Bilag 6 Selskabets klagesvar af 06. december 2022
og der henvises hertil.

Opfordring:

Klager opfordres til at fremlægge

- Salgsopstilling
- Korrespondance med sælger/ejendomsmægler og advokatgodkendelse af handlen
- Følgende af købsaftalens bilag
 - o 1979 til og ombygning
 - o 1997 til og ombygning
 - o 2001 Diverse
 - o BBR-ejermeddelelse af 20.09.2019
 - o Ejendomsdatarapport
 - o Energimærke
 - o Tilstandsrapport af 09.11.2018
 - o SundhedsAttest af 09.11.2018
 - o SundhedsAttest af 19.09.2019

Vurdering

Klager har som kravstiller efter almindelige erstatningsretlige og forsikringsretlige principper bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade, herunder også bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse.

Denne bevisbyrde har klager ikke løftet.

Det er fortsat selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen."

Klagernes advokat har i brev af 6/12 2023 til nævnet bl.a. anført:

"ETU Forsikrings indlæg af 13. november 2023 i sagen giver anledning til følgende bemærkninger:

Det kan ikke tiltrædes, at klager var bekendt med, at ejendommen fremstod med pudsede facader af nyere dato. Klagerne var alene bekendte med at ejendommen var opført i 1870 og at ejendommen fremstod med pudsede facader, idet der ikke fremgår noget om at de pågældende pudsede facader skulle være af nyere dato.

Når det anføres, at bemærkningen i tilstandsrapporten lydende 'Huset er udført i materialer, der var almindeligt anvendt på opførelsestidspunktet' skulle dette betyde, at klager var gjort bekendt med, at ejendommen består af andet materiale end pudset facade, kan dette ikke tiltrædes.

Læsning af tilstandsrapporten efterlader da også det klare indtryk, at den bygningssagkyndige, som udarbejdede tilstandsrapporten, ikke var bekendt med, at der bag den pudsede facade befandt sig bindingsværk, der således var lukket inde med risiko for opfugtning af træet.

Det er korrekt, at huset er udført i materialer, der var almindeligt anvendt på opførelsestidspunktet, men blot ikke på samme ejendom. Det var således almindeligt på opførelsestidspunktet (1870) at opføre bygninger med bindingsværk, ligesom det var almindeligt, at opføre bygninger med pudsede ydervægge, men det var på ingen måde almindeligt, at opføre med bindingsværk, som herefter blev overpudset. Dette er da også baggrunden for, at murerfirmaet, der var i gang med at reparere ejendommen for klager, standsede arbejdet, da det ikke er håndværksmæssigt korrekt at overpudse bindingsværk, hvilket også fremgår forudsætningsvist af bilag 7.

Når det fra forsikringsselskabets side anføres, at klager inden købet kunne have undersøgt hvad der befandt sig bag de pudsede facader, må dette betragtes som udtryk for en efterrationalisering, idet der ikke ved gennemlæsning af tilstandsrapport eller andet vedrørende ejendommen efterlades det indtryk, at der skulle være grund til at interessere sig for hvad der måtte befinde sig bag det ydre pudslag på ejendommen.

Om de pudsede overflader er det alene i tilstandsrapporten anført, at de generelt har mindre afskalninger og revner, hvilken bemærkning er kategoriseret som en K1 markering.

Herudover er det anført, at der er revnedannelse i murværk på alle sider, hvilket er kategoriseret som en K2-bemærkning med en note som lyder 'Revnedannelse skyldes sætning i fundamentet. Se punkt 4.2.' Heri ligger efter klagers opfattelse på inden måde en opfordring til at undersøge nærmere hvad der skulle befinde sig nærmere bag pudslaget på ejendommens ydervægge. Det bemærkes i denne forbindelse, at heller ikke den bygningssagkyndige, som udarbejdede tilstandsrapporten, synes at have fundet anledning til at påpege et muligt problem bag den pudsede overflade.

Forsikringsselskabet anfører, at der ikke i tilstandsrapporten er oplysninger om forholdet, der påviser reduktion af ydervæggens bæreevne, hvorfor ejerskifteforsikringens skadesbegreb ikke ses opfyldt. Denne bemærkning giver ikke rigtig mening, da det jo netop er fordi der ikke i tilstandsrapporten er anført noget om reduktion af ydervæggens bæreevne, at der er anmeldt en skade. Hvis der var anført noget i tilstandsrapporten herom, ville der ikke være tale om en dækningsberettiget skade.

Derimod fandt klager efterfølgende ud af at der var problemer med ydervæggens bæreevne jf. bilag 7. Selskabet anfører i øvrigt at det er selskabets opfattelse, at det dermed er overvejende sandsynligt, at der er risiko for at bæreevnen på nuværende tidspunkt svigter eller i nært forestående. Denne bemærkning synes at bero en fejlskrift hos selskabet, men stemmer fuldstændig med indholdet af bilag 7 og klagers opfattelse.

Afsluttende anfører selskabet, at man er af den opfattelse, at der er flere ældre ejendomme, der med tiden får overpudsede facader også med overpudsning af bindingsværk af træ. Denne opfattelse deles for det første ikke af klager, og ændrer i øvrigt ikke ved at det er håndværksmæssigt uforsvarligt at overpudse bindingsværk af træ og når en sådan overpudsning har fundet sted og ikke er omtalt i tilstandsrapporten, indikerer dette en dækningsberettiget skade når overpudsningsen har medført forringet bæreevne af bindingsværket.

Vedrørende forsikringsselskabets opfordring til at fremlægge en række bilag, vender jeg tilbage, så snart jeg har modtaget bilagene, som jeg samtidig hermed har rekvireret hos mine klienter."

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

100581

Klagernes advokat fremlagde herefter de bilag, som selskabet havde bedt om, hvorefter selskabet i brev af 18/3 2024 til nævnet bl.a. har anført:

"Oplysning om bindingsværkshus

Forud for købet af ejendommen er klager bekendt med, at ejendommen fra 1870 er opført som et bindingsværkshus, idet følgende fremgår af energimærket.

MASSIVE YDERVÆGGE

Ydervægge mod vej består af bindingsværk bestående af halvtens teglmur med ca. 15 % træ og indvendig forsatsvæg med 100 mm mineraluld og pladebeklædning. Isoleringstykkelsen er oplyst ved besigtigelsen, da konstruktionen er utilgængelig.

Klager er inden købet bekendt med, at der bag ved ejendommens pudsede facade befinder sig bindingsværk.

Selskabet gør gældende, at dækningsundtagelsen i punkt 4.3 skal finde anvendelse, idet klager inden købet havde kendskab til, at ejendommen fra 1870 er et bindingsværkshus med overpudsede facader, og trænedbrydning i bindingsværket, der befinder sig under den pudsede facade, er påregneligt.

Det forhold, at det i tilstandsrapporten ikke er oplysning om, at ejendommen fra 1870 er et bindingsværkshus med overpudsede facader, kan ikke føre til et andet resultat. Ejerskifteforsikringen dækker ikke fejl og mangler begået af den bygningssagkyndige i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten – klager over fejl og mangler ved tilstandsrapporten kan indgives til Disciplinær- og Klagenævn for beskikkede bygningssagkyndige, som har kompetencen til behandling af sådanne klager.

Korrektion – ikke overvejende sandsynligt

Selskabet har korrektion til følgende:

Selskabet henviser til, at der ikke i tilstandsrapporten er oplysninger om forhold, der påviser reduktion af ydervæggens bæreevne, hvorfor ejerskifteforsikringens skadesbegreb ikke ses opfyldt. Selskabet er opmærksom på udtalelse fra [murer] (bilag 7) - dog er det selskabets opfattelse, at det dermed er overvejende sandsynligt, at der er risiko for at bæreevnen på nuværende tidspunkt svigter eller er nært forstående

Idet der skulle have stået:

Selskabet henviser til, at der ikke i tilstandsrapporten er oplysninger om forhold, der påviser reduktion af ydervæggens bæreevne, hvorfor ejerskifteforsikringens skadesbegreb ikke ses opfyldt. Selskabet er opmærksom på udtalelse fra [murer] (bilag 7) - dog er det selskabets opfattelse, at det dermed ikke er overvejende sandsynligt, at der er risiko for at bæreevnen på nuværende tidspunkt svigter eller er nært forstående

Vurdering

Det er fortsat ejerskifteforsikringens vurdering, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Selskabet henviser til

- policens dækningsforbehold, hvoraf fremgår, at forsikringen ikke dækker skade på murværk for så vidt angår Bygning A – ejendommen opført i 1870.
- at forsikringen ikke dækker forhold, som klager er bekendt med forud for købet. Inden købet er klager bekendt med, at ejendommen opført i 1870 består af bindingsværk, som er overpudset med henvisning til oplysning i energimærket.

Såfremt Ankenævnet – mod forventning – måtte mene, at selskabet ikke kan påstå sig ovenstående, henviser selskabet til

- at ejerskifteforsikringens skadesbegreb ikke anses for opfyldt, idet der i tilstandsrapporten ikke er oplysninger om forhold, der påviser reduktion af ydervæggens bæreevne.
- at trænedbrydning i bindingsværk fra 1870 vil være naturligt, og forholdet består i udløb af sædvanlig levetid, som forsikringen ikke dækker ifølge punkt 4.6 i betingelserne."

Selskabet har i brev af 24/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Pudsede facader af nyere dato.

Selskabet beklager at have anført, at klager inden købet er bekendt med at ejendommen fremstod med pudsede facader af nyere dato, idet selskabet ikke har kunne genfinde denne oplysning i det salgsmateriale, som klager har modtaget før købet.

Selskabet bemærker dog, at ejendommens facader har formentlig ikke været fuld pudset allerede fra opførelsen i 1870, men at den fuld pudsede facade er 'af nyere dato' i forhold til 1870.

Huset er udført i materialer, der var almindeligt anvendt på opførelsestidspunktet.

Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger om, at ejendommen i 1870 er opført som et bindingsværkshus, men energimærket indeholder oplysning om, at ydervægge består af bindingsværk.

Selskabet fastholder derfor, at klager inden købet er bekendt med, at der bag ved ejendommens pudsede facade befinder sig bindingsværk.

Nærmere undersøgelse

Idet klager via energimærket bliver bekendt med, at ydervægge består af bindingsværk, er det selskabets opfattelse, at klager ved overtagelse burde have en mistanke om at bag de pudsede facader befandt sig et bindingsværkshus.

Denne mistanke kunne være afklaret ved en nærmere undersøgelse før købet. Ifølge præmisserne i U.2005.971H vil medføre ansvarsfrihed for ejerskifteselskabet, hvis en nærmere undersøgelse ikke foretages.

Reduktion af ydervæggens bæreevne

Selskabet fastholder, at der ikke kan konstateres en reduktion af ydervæggens bæreevne – eller for den sags skyld nærliggende risiko herfor.

Det er klager, der har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende forsikringsbegivenheden.

...

Sammenfattende

Selskabet kan henholde sig til sin afgørelse, idet klager ikke er fremkommet med nye oplysninger i sagen."

Klagernes advokat har i brev af 13/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg noterer mig, at selskabet anerkender, at der ikke i salgsmaterialet findes oplysninger, som indikerer, at ejendommen fremstod med pudsede facader af nyere dato.

Det er muligt – endog ganske sandsynligt – at det er korrekt, at ejendommens facader ikke har været fuldt pudsede allerede fra opførelsen i 1870, hvilket i øvrigt blot styrker opfattelsen af, at overpudsningen af bindingsværkskonstruktionen er uhensigtsmæssig, og i øvrigt af en byggemåde, som aldrig har være håndværksmæssigt korrekt.

Overpudsningen er således formentlig 'sneget ind ad bagvejen' på et hus, som oprindeligt var korrekt konstrueret som et traditionelt bindingsværkshus med fritliggende bindingsværkskonstruktion.

Efter at selskabet således har anerkendt, at hverken salgsmaterialet, udleveret forud for indgåelse af aftale om køb af den mangelbehæftede ejendom, eller indholdet af tilstandsrapporten, burde give klagerne mistanke om, at facaderne bestod af overpudset bindingsværk, forsøger man nu via en henvisning til energimærket at pålægge mine klienter ansvaret for, at man ikke var bekendt med overpudsning, eller iværksatte nærmere undersøgelser af facaderne.

En sådan henvisning til energimærket er efter min opfattelse ganske irrelevant, idet energimærket ikke handler om bygningernes facadekonstruktioner og eventuelle mangler herved, men alene handler om bygningens energimæssige stand.

Det er åbenbart opfattelsen, at man i forbindelse med køb af en ejendom skal udfolde detektiviske bestræbelser i forhold til ejendommens grundkonstruktion, eventuelt via nærlæsning og fortolkning af energimærket, som jo, som anført, er udarbejdet med et helt andet formål.

Når intet i beskrivelsen af ejendommen i salgsmaterialet eller tilstandsrapporten antyder noget, som skulle give anledning til nærmere undersøgelser omkring ejendommens facader, kan det ikke via bagvejen sniges ind, at mine klienter burde have nærlæst energimærket med andre formål end at opnå kendskab til ejendommens energimæssige forhold.

Der henvises i denne forbindelse af indklagede til dommen, gengivet i U.2005.971H. Denne henvisning ses ikke relevant, idet den alene handler om oplysninger i tilstandsrapporter, og jeg kan kun være enig i, at såfremt tilstandsrapporten vedrørende ejendommen i nærværende sag indeholdt oplysninger omkring det overpudsede bindingsværk, var sagen en helt anden. Det er blot ikke tilfældet, og energimærkets oplysninger bør ikke give anledning til nærmere undersøgelser omkring bygningsdele uden relevans for ejendommens energimæssige stand.

Den meddelte korrektion i forbindelse med henvisning til bilag 7 giver mening, men ændrer ikke ved, at det er min opfattelse helt overordnet, at der kan konstateres en reduktion af ydervæggens bæreevne eller nærliggende risiko herfor, og jeg henviser i denne forbindelse til indholdet af

bilag 7, hvori det er anført, at 'som det ses på disse fotos, er bindingsværket meget angrebet af råd', og

'da det jo er bindingsværket, der er bærende for facaden, og dermed tagkonstruktionen, vil facaden jo i sidste ende bryde sammen og taget falde ned, når træværket er så svækket, at det ikke længere kan bære. Det vil jo smuldre væk med tiden'.

Dette underbygger klart, at der er nærliggende fare for skade, og bemærkningen er også forklaring på, at man fra murermesterens side ikke ønskede at fortsætte det allerede påbegyndte arbejde med at netpudse facaderne efter at man konstaterede, at der bag det ydre pudslag befandt sig en stærkt rådgangrebet bindingsværkskonstruktion, som var rådgangrebet, fordi konstruktionen befandt sig lukket inde bag et ydre pudslag."

Selskabet har i brev 27/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Ejendommen er et bindingsværkshus med overpudsede facader

Energimærkning er en del af salgsmaterialet, hvorfor selskabet har ikke anerkendt, at der ikke i salgsmaterialet findes oplysninger, som indikerer, at det er tale om et bindingsværkshus med overpudsede facader.

Inden købet af ejendommen har klager fået udleveret energimærkning jfr. Købsaftalen

7. Energimærkning

Er ejendommen omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger:

☒ Ja ☐ Nej

Har køber fået udleveret gyldig energimærkning:

☒ Ja ☐ Nej

og via energimærket bliver klager bekendt med, at ydervægge består af bindingsværk.

Klagers advokat anfører, at henvisning til energimærkningen er ganske irrelevant. Eftersom ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som køber havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse, er alle oplysningerne, som køber bliver bekendt i salgsmaterialet relevant.

Klager burde inden købet have en mistanke om at bag de pudsede facader befandt sig et bindingsværkshus.

I forbindelse med køb af fast ejendom har køber eller dennes advokat pligt til at gennemgå salgsmaterialet omhyggeligt inden godkendelse/indgåelse af handlen. En sådan gennemgang omfatter også energimærkningen som er en del af salgsmaterialet. Når der ikke er overensstemmelse mellem oplysningerne i tilstandsrapporten og energimærkningen giver det en mistanke, som burde være nærmere undersøgt.

Både energimærkningen og tilstandsrapporten er udfærdiget af samme ansat hos ... , hvorfor det er uforståeligt, at tilstandsrapporten ikke indeholder oplysning om at det er tale om et bindingsværkshus med overpudsede facader – også set i forhold til at følgende fremgår af tilstandsrapporten:

Følgende materiale forelå:

BBR-ejermeddelelse af: 16-09-2019

Tidligere tilstandsrapport lb.nr.: [redacted] - intet at bemærke.

Energimærke: [redacted] - gyldigt til 13-02-2028.

Andre bygningsoplysninger

Følgende tegning(er) var til rådighed ved huseftersynet:

- Snittegninger
- Plantegninger
- Facadetegninger

Opførelsesår på litra B er skønnet af konsulent.

Selskabet opfordrer klager til at rejse kravet over for den beskikkede bygningssagkyndig og om nødvendigt at indbringe sagen for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Selskabet er indforstået med klagesagens viderebehandling afventer en afgørelse fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Reduktion af ydervæggens bæreevne

Klagers advokat anfører, at der kan konstateres en reduktion af ydervæggens bæreevne eller nærliggende risiko herfor med henvisning til brev af 27. februar 2023 fra klagers murer (bilag 7).

Brev af 27. februar 2023 fra klagers murer kan ikke tillægges denne bevisværdi, da der ikke foreligger nogen beregninger af bæreevnen. Det er klager, der har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende forsikringsbegivenheden, hvilket vil sige, at klage må bekoste nødvendig beregning af bæreevnen.

En sådan beregning vil formentlig være en del af sagsbehandlingen i Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, hvorfor klager også af denne grund bør efterkomme opfordringen.

Sammenfattende

Selskabet kan henholde sig til sin afgørelse, idet klager ikke er fremkommet med nye oplysninger i sagen."

Klagernes advokat har i brev af 13/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Det er noteret, at ETU Forsikring nu ikke længere har den opfattelse, at facaden på klagernes hus er opført i overensstemmelse med sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet 1870.

Det er ligeledes noteret, at ETU Forsikring tilsyneladende er enig med klagerne i, at det er en fejl, når oplysningen om, at facaden er opført som en overpudset bindingsværkvæg ikke fremgår af tilstandsrapporten.

På denne baggrund mener ETU Forsikring sig fritaget for ansvar for den fejlagtige oplysning og opfordrer klagerne til at rejse krav mod den beskikkede bygningssagkyndige, som har udarbejdet tilstandsrapport og energimærke vedr. ejendommen.

Denne opfordring giver efter klagerens opfattelse ikke mening, da risikoen for at der er fejl i tilstandsrapporten ikke er klagerens med deraf følgende ansvarsfrihed for ejerskifteforsikringsselskabet.

Når det lægges til grund, at tilstandsrapportens beskrivelse af den omhandlede facade er ukorrekt eller mangelfuld, er virkningen heraf ikke, at ETU Forsikring som ejerskifteforsikringsselskab bliver ansvarsfri og at klagerne bliver forpligtet til egenhændigt at retsforfølge den beskikkede bygningssagkyndige, men derimod at ETU som ejerskifteforsikringsselskab må yde dækning med skyldig hensyntagen til indholdet af den fejlagtige tilstandsrapport, og herefter må tage stilling til, om man vil gøre regres mod den beskikkede bygningssagkyndige på baggrund af manglerne ved tilstandsrapporten."

Selskabet har i brev 3/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Inden købet af ejendommen er klager bekendt med, at ydervægge består af bindingsværk jfr. energimærkning og at disse ydervægge nu fremstår med pudsede facader jfr. tilstandsrapporten.

Ud fra det salgsmateriale som klager har modtaget inden købet, er der oplysninger om, at det er tale om et bindingsværkshus med overpudsede facader.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse jfr. punkt 4.3 i betingelserne.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke fejl og mangler, som den beskikkede bygningssagkyndig eventuelt har begået i forbindelse med udfærdigelse af tilstandsrapporten. Risikoen for, at der er fejl i tilstandsrapporten, er klagers, da køber af ejendommen kan fremsætte krav mod den beskikkede bygningssagkyndig jfr. § 3 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.

Ejerskifteforsikringens skadesbegreb skal være opfyldt for at opnå dækning, mens den bygningssagkyndige vil være ansvarlig alene fordi der er begået fejl i forbindelse med udfærdigelse af tilstandsrapporten.

Ejerskifteforsikringen kan ved en dækningsberettigende skade fremsætte regreskrav over for den beskikkede bygningssagkyndig. Da anmeldte forhold efter selskabets vurdering ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikring, har selskabet ikke et regreskrav over for den beskikkede bygningssagkyndige.

Samtidig bemærkes, at det er klager som kravstiller, der har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Isoleret set skal klager godtgøre, dels at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten skulle have gjort anmærkning omkring at bag de pudsede facader befandt sig et bindingsværkshus og dels at ejerskifteforsikringens skadesbegreb er opfyldt. Det er selskabets opfattelse at denne bevisbyrde har klager ikke løftet.

Selvom Ankenævnet måtte mene, at klager har løftet denne bevisbyrde, er det anmeldte forhold ikke dækket af ejerskifteforsikring efter punkt 4.3 i betingelserne.

Som sagen forligger oplyst, må det være i klagers interesse at få afklaret, om bygningssagkyndige kan holdes ansvarlig for manglende oplysning i tilstandsrapporten om at bag de pudsede facader befandt sig et bindingsværkshus.

I bekræftende fald har klager formentlig løftet bevisbyrden for, at der i tilstandsrapporten skulle have været anmærkning herom og at der er en reduktion af ydervæggernes bæreevne. Hvorefter Ankenævnet alene skal tage stilling til om punkt 4.3 i betingelserne finder anvendelse."

Klagernes advokat har i brev af 11/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Indklagedes seneste indlæg, dateret den 3. september 2024, burde egentlig ikke give anledning til yderligere bemærkninger fra min side, men da der efter min opfattelse er indeholdt noget, der ligner en forvanskning af virkeligheden og deciderede fejl i relation til retsstillingen for klagerne, ser jeg mig nødsaget til at bemærke:

Det skulle efter indklagedes opfattelse, ud fra det salgsmateriale som klager har modtaget inden købet, være oplyst, at der er tale om et bindingsværkshus med overpudsede facader. Dette kan ikke tiltrædes, jfr. mine tidligere bemærkninger, om at det eneste spor af bemærkninger omkring tilstedeværelsen af bindingsværk, er at finde i en opremsning i energimærket, som vedrører noget ganske andet end husets opbygning. Energimærkets formål er ikke at redegøre for byggetekniske forhold. Dette er derimod tilstandsrapportens opgave, og heraf fremgår intet om bindingsværk, men alene at ydervæggene er massive og muligvis overpudsede. Dette fremgår i øvrigt alene af den generelle beskrivelse af ejendommstypen, som er en art tillæg til tilstandsrapporten, og ikke er forfattet af den bygningssagkyndige, der har udarbejdet rapporten.

Intet andet sted i salgsmaterialet fremgår noget som helst om bindingsværk med eller uden overpudsning.

Det kan således ikke på nogen måde tiltrædes, at køberne skulle have kendskab til forholdene, og at man derfor med henvisning til pkt. 4.3 i forsikringsbetingelserne skulle være undtaget fra at skulle dække skaden.

Når det videre af indlægget fremgår, at ejerskifteforsikringen ikke dækker fejl og mangler, som en beskikket bygningssagkyndig måtte have begået i forbindelse med udfærdigelsen af tilstandsrapporten, er dette ganske enkelt ikke rigtigt, ligesom det ikke er rigtigt, at risikoen for, at der er fejl i tilstandsrapporten, er klagers.

Efter indklagedes opfattelse skulle dette fremgå af bestemmelsen i § 3 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.

§ 3 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. giver blot køberne af en ejendom en selvstændig mulighed for at forfølge den byggesagkyndige, hvilket kan være relevant, f.eks. i en situation, hvor køber af fast ejendom undlader at tegne ejerskifteforsikring.

Det er derimod korrekt, at ejerskifteforsikringsselskabet kan regresforfølge den beskikkede byggesagkyndige, såfremt denne har begået fejl i forbindelse med udarbejdelse af rapporten. Dette påvirker dog ikke forsikringsselskabets hæftelse overfor klager, som alene er reguleret af forsikringsaftalen og de til denne knyttede forsikringsbetingelser."

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

100581

Ankenævnet for Forsikring

17.

100581

Selskabet har i brev af 30/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Ejendommen er et bindingsværkshus med overpudsede facader

Klager advokat anfører:

Intet andet sted i salgsmaterialet fremgår noget som helst om bindingsværk med eller uden overpudsning.

Faktum er, at energimærket er en del af salgsmaterialet jfr. Købsaftalen

MASSIVE YDERVÆGGE

Ydervægge mod vej består af bindingsværk bestående af halvtens teglmur med ca. 15 % træ og indvendig forsatsvæg med 100 mm mineraluld og pladebeklædning. Isoleringstykkelsen er oplyst ved besigtigelsen, da konstruktionen er utilgængelig.

Det forhold, at oplysningen om bindingsværk er i energimærkningen, ændrer ikke ved, at klager på baggrund af salgsmaterialet modtaget inden købet har oplysninger om, at det er tale om et bindingsværkshus med overpudsede facader.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse jfr. punkt 4.3. i betingelserne, og i forhold til dækningsundtagelsen, er det uden betydning, hvorfra køber har denne kendskab.

Købers krav mod den bygningssagkyndige

Klager advokat anfører:

§ 3 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. giver blot køberne af en ejendom en selvstændig mulighed for at forfølge den byggesagkyndige, hvilket kan være relevant, f.eks. i en situation, hvor køber af fast ejendom undlader at tegne ejerskifteforsikring.

Bestemmelsen i § 3 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. omhandler køberens ret til at fremsætte krav på skadeserstatning for fejl i tilstandsrapporten jfr. ordlyden i § 3 stk. 1

Køberen kan over for den person, der har udarbejdet tilstandsrapporten, eller den autoriserede el-installatørvirksomhed, der har udarbejdet elinstallationsrapporten, fremsætte krav om skadeserstatning for fejl, der burde have været omtalt i rapporten. Har sælgeren måttet betale et beløb til køberen på grund af fejl, der burde have været omtalt i tilstands- eller elinstallationsrapporten, tilkommer der sælgeren en rimelig godtgørelse

Købers mulighed for at forfølge den bygningssagkyndig er relevant, når der er fejl i tilstandsrapporten, som burde have været omtalt i rapporten – uanset om der er eller ikke er tegnet ejerskifteforsikring.

Det anmeldte forhold udgør ikke en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen jfr. tidligere anførte, og i en sådan situation har klager også mulighed for at forfølge den bygningssagkyndige.

Ejerskifteforsikringens skadesbegreb

Klagers advokat anfører:

Når det videre af indlægget fremgår, at ejerskifteforsikringen ikke dækker fejl og mangler, som en beskikket bygningssagkyndig måtte have begået i forbindelse med udfærdigelsen af tilstandsrapporten, er dette ganske enkelt ikke rigtigt, ligesom det ikke er rigtigt, at risikoen for, at der er fejl i tilstandsrapporten, er klagers.

En betingelse for dækning af anmeldt forhold på ejerskifteforsikringen er opfyldelse af ejerskifteforsikringens skadesbegreb samt at der ikke foreligger dækningsundtagelse. Det er klageren, som har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen. Denne bevisbyrde er ikke løftet.

Fejl i tilstandsrapporten udgør nødvendigvis ikke en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, og i nogle tilfælde kan klager først efter at have forfulgt sit krav mod den bygningssagkyndige løfte bevisbyrden for, at forholdet også udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapporten, taksatorrapport, police og betingelser og anmeldelse. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår af tilstandsrapporten:

"

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K1

Pudsede overflader har generelt mindre afskalninger og revner.
Note: Skaden er af mindre omfang.

K2

Der er revnedannelser i murværk på alle sider.

...

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel

K1

Der er revner i sokkel mellem tilbygning og oprindeligt hus. Revnerne går videre op i facaden.
Note: Revnerne er differensrevner (revner mellem oprindelig og ny sokkel), og revnerne vurderes ikke at udvikle sig nævneværdigt fremover.

K2

Der er revner i sokkel på alle sider. Revnerne går videre op i facaden.
Note: Revnerne skønnes, på baggrund af den visuelle besigtigelse, opstået umiddelbart efter ejendommens opførelse eller få år herefter, da huset er fra 1870. Der er således tale om ældre sætningsrevner, der vurderes at være uden betydning for bygningens stabilitet, men revnerne er dog af en sådan karakter, at der må forventes mindre bevægelser.

"

Det fremgår af energimærkningsrapporten:

"MASSIVE YDERVÆGGE

Ydervægge mod vej består af bindingsværk bestående af halvtens teglmur med ca. 15 % træ og indvendig forsatsvæg med 100 mm mineraluld og pladebeklædning. Isoleringstykkelsen er oplyst ved besigtigelsen, da konstruktionen er utilgængelig."

Det fremgår af taksatorrapport af 1/7 2022:

"ANMELDTE FORHOLD:

1: Råd i skjult og ikke beskrevet bindingsværk.

GENERELT OM HUSET:

Huset er et gammelt byhus oprindeligt opført i 1870 og løbende vedligeholdt. Huset er i et plan med høj tagrejsning og i almindelig vedligeholdelsesmæssig stand.

...

BESKRIVELSE:

Ved min besigtigelse fik jeg forevist bindingsværk, som tidligere har været dækket af pudslag.

Bindingsværket er partielt blotlagt, idet du ønskede at få løst facadepuds repareret og facader pudset om.

Bindingsværket er udført som gammelt originalt egetræsbindingsværk, som er tappet sammen, og er sandsynligvis helt tilbage fra huset blev opført i 1870.

Jeg kunne ved min besigtigelse konstatere råd i bindingsværk flere steder og værst så det ud i husets nordvestlige hushjørne, hvor en vandret liggende bindingsværksbjælke er rådgangrebet 1/3 ind i godstykkelsen.

Jeg vurderer, at de øvrige steder, som er blotlagt for puds, ikke er angrebet af råd – bortset fra lettere overfladeråd.

Jeg vurderer, at det er helt almindeligt, at et hus, som oprindeligt er opført i 1870, er opført i bindingsværk.

Dette hus er så senere pudset over, så bindingsværk ikke kan ses umiddelbart, og den bygnings-sagkyndige har ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten ikke haft mulighed for at konstatere bindingsværk.

Der er i tilstandsrapporten under punkt AA 2.1 nævnt, at der er revnedannelser i murværk flere steder. Dette har fået karakteren K2, som betyder at der er tale om 'Alvorlige skader'.

I tilstandsrapportens punkt AA 2.1 henvises til punkt AA 4.2, hvor der er angivet, at der er revner i sokkel på alle sider, og dette har fået karakteren K2 – 'Alvorlige skader'.

Den bygningssagkyndige har kun – som han skal – foretaget visuel besigtigelse, men da der er tale om alvorlige skader, så kunne dette have været undersøgt nærmere ved overtagelse af huset.

Det vurderes ikke ualmindeligt, at et hus af den alder har bindingsværk i murkonstruktionen, og det vurderes ikke ualmindeligt, at bindingsværk af den alder er mere eller mindre nedbrudt af råd.

VURDERING:

Forholdet dækkes ikke.

Jeg vurderer ikke at forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.2 er opfyldt, idet jeg ikke vurderer, at det anmeldte forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed som bolig nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Hermed menes, at når der sammenlignes med et tilsvarende hus fra 1870 med oprindeligt overpudset bindingsværk, så afviger dette hus ikke nævneværdigt fra et tilsvarende hus.

Desuden vurderer jeg, at der er beskrevet nogle punkter i tilstandsrapporten vedrørende facader og sokkel med karakteren K2, som lægger op til, at huset kunne undersøges nærmere for disse revnedannelser.

Det følger af forsikringsbetingelsernes punkt 4.1 og 4.3 at ejerskifteforsikringen ikke dækker skader som er nævnt i tilstandsrapporten og som man har kendskab til før tegningen af ejerskifteforsikringen.

Endelig oplyser du, at du mener at det burde være oplyst om bindingsværk i ejendommen, og at du ikke kan udføre et nypudset hus på bindingsværk.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 4.10 fremgår det at forsikringen ikke dækker forhold der skyldes, at en bygningsdel består i et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten."

Det fremgår af brev af 21/9 2022 fra klagernes advokat til byggefirma:

"Som nævnt under telefonsamtalen er det hensigten at indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring, men inden dette sker, vil jeg gerne have en udtalelse fra en teknisk kyndig vedrørende sagen.

Jeg ønsker særligt svar på følgende spørgsmål:

1. Er huset beliggende ... opført i overensstemmelse med sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet, ca. 1870?
2. Ville en nærmere undersøgelse uden destruktive indgreb på ejendommen i forbindelse med købet kunne forventes at have afdækket, at der ikke er tale om et muret hus, men et bindingsværkshus, som efterfølgende er overpudset?
3. Er der alene tale om, at bindingsværket er angrebet af overfladisk råd?
4. Endelig ønskes en kort beskrivelse af, hvorledes håndværksmæssig korrekt udbedring bør finde sted.

Da din assistance bestilles på vegne mine klienter beder jeg om et overslag på de forventede udgifter forbundet med din assistance, inden arbejdet igangsættes."

Det fremgår af byggefirmas svar af 22/9 2022 til klagernes advokat:

"1. At udfører puds på bindingsværk anses ikke at være normal byggeskik.

2. Det er ikke muligt at konstatere om der er bindingsværk medmindre det er synligt eller at revner og/eller afskalninger viser tydlige tegn på dette.

Hvis man går i byggesags arkivet er det dog højst sandsynligt at kunne finde dokumentation på at huset er udført med bindingsværk.

Der skal dog her siges, at der ikke kræves af den byggesagkyndige der udføre tilstandsrapporten, at gennemgå disse dokumenter. Så hvis bindingsværket ikke har været synligt og det ikke står i BBR og/eller i en tidligere tilstandsrapport, har den bygningssagkyndige ikke umiddelbart haft mulighed for at vide at det er bindingsværk.

3. Om der er tale om mere en overfladisk råd kræver en nærmere undersøgelse. Men ud fra billedet 1 i taksator-rapporten ser det ud til at der burde fjernes min 5cm, eller at træet helt skulle fjernes.

4. For det første vil udførelse af puds på bindingsværk sjældent kunne lykkes uden at der opstår revner med tiden, og herved risiko for indtrængning af vand. Træ og murværk arbejder ikke ens.

Det allerbedste vil være at fjerne egetræet helt og erstatte det med mursten.

Hvis der skal pudses på bindingsværk er det alt afgørende at al råd fjernes og at træet imprægneres."

Af udtalelse fra klagerens murer af 27/2 2023 fremgår bl.a.:

"Som aftalt på mail, skal jeg hermed beskrive vores arbejde med "netpuds" på ovennævnte ejendom.

En forudsætning for udførelse af netpuds er selvfølgelig, at underlaget for pudsen er fastsiddende.

På facaden af ... var der meget løstsiddende puds. Ved afhugning af dette viste det sig at der var bagvedliggende bindingsværk af træ. Som det ses på foto er der udført 2 lag puds på den eksis. facade. Et lag puds gulmalet og et lag puds rødmalet. Sidstnævnte pudslag er udført af en meget kraftig cementblanding, sandsynligvis for at det skulle holde bedre. Som det også ses, har pudslagene skjult et bagvedliggende bindingsværk af træ. Dette bindingsværk er meget angrebet af råd.

...

Som det ses på disse fotos, er bindingsværket meget angrebet af råd.

Da det jo er bindingsværket der er bærende for facaden og dermed tagkonstruktionen, vil facaden jo i sidste ende bryde sammen og taget falde ned, når træværket er så svækket at det ikke længe kan bære.

Ankenævnet *for* Forsikring

22.

100581

Det vil jo smuldre væk med tiden.

Det betyder også, at jeg som murermester ikke vil netpudse/pudse facaden, da det jo kun vil være en stakket frist, da nedbruddet i bindingsværket jo vil fortsætte og i sidste ende vil betyde et kollaps af facaden."

Ankenævnet for Forsikring

23.

100581

Det fremgår af policen:

"Særlige betingelser

FORBEHOLD

YDERVÆG MED LET PLADE KONSTRUKTION

Forsikringen dækker ikke skade på murværk, pladebeklædning, lægter/rigler og indeklima, opstået på eller stammende fra vægge af let plade konstruktion i stueetagen på fundament der er uden sikring for opstigende grundfugt, i henhold til tilstandsrapporten Bygning A punkt. 8.2, Dette gælder også skader opstået før overtagelsestidspunktet af ejendommen, efter tilstandsrapportens udarbejdelse."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvad dækker forsikringen?

3.1. Forsikringen dækker

3.1.1. Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2. Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som 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.

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

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog den forsikrede ejendom, et enfamilieshus fra 1870, den 1/1 2020. Ejendommens facade fremstod pudset ved overtagelsen. I forbindelse med at klagerne ønskede at renovere facaden, konstaterede de, at der i facaden var bindingsværk, som var overpudset med to lag, og at bindingsværket var angrebet af råd. Dette anmeldte de den 11/4 2022. Selskabet har afvist at yde dækning. Klageren ønsker, at selskabet anerkender, at forholdet udgør en dækningsberettigende skade.

Selskabet har anført, at klagerne i energimærket, som var en del af salgsmaterialet, var blevet gjort opmærksom på, at facaden indeholdt bindingsværk. Selskabet har anført, at det fremgik

af tilstandsrapporten, at der var revnedannelse i murværket. Selskabet har anført, at klagerne ikke har bevist, at det anmeldte forhold har nogen betydning for murens bæreevne.

Klagerne har anført, at "der er intet i tilstandsrapporten som peger i retning af at der bag ejendommens pudsede facade befinder sig bindingsværk", at "bindingsværket er i en sådan tilstand, at der er nærliggende fare for skade på ejendommen, hvorfor der er tale om en dækningsberettiget skade", og "der er ikke belæg for at anføre, således som det er sket fra ETU Forsikring A/S' side, at det skulle være i overensstemmelse med sædvanlig byggeskik på tidspunktet for bygningens opførelse, at man overpudsede bindingsværk af træ".

Det fremgår af taksatorrapport af 1/7 2022, at "bindingsværket er udført som gammelt originalt egetræsbindingsværk, som er tappet sammen, og er sandsynligvis helt tilbage fra huset blev opført i 1870. Jeg kunne ved min besigtigelse konstatere råd i bindingsværk flere steder og værst så det ud i husets nordvestlige hushjørne, hvor en vandret liggende bindingsværksbjælke er rådgangbet 1/3 ind i godstykkelsen. Jeg vurderer, at de øvrige steder, som er blotlagt for puds, ikke er angrebet af råd – bortset fra lettere overfladeråd. Jeg vurderer, at det er helt almindeligt, at et hus, som oprindeligt er opført i 1870, er opført i bindingsværk. Dette hus er så senere pudset over, så bindingsværk ikke kan ses umiddelbart, og den bygningssagkyndige har ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten ikke haft mulighed for at konstatere bindingsværk. Der er i tilstandsrapporten under punkt AA 2.1 nævnt, at der er revnedannelser i murværk flere steder. Dette har fået karakteren K2, som betyder at der er tale om 'Alvorlige skader'. I tilstandsrapportens punkt AA 2.1 henvises til punkt AA 4.2, hvor der er angivet, at der er revner i sokkel på alle sider, og dette har fået karakteren K2 – 'Alvorlige skader'. Den bygningssagkyndige har kun – som han skal – foretaget visuel besigtigelse, men da der er tale om alvorlige skader, så kunne dette have været undersøgt nærmere ved overtagelse af huset. Det vurderes ikke ualmindeligt, at et hus af den alder har bindingsværk i murkonstruktionen, og det vurderes ikke ualmindeligt, at bindingsværk af den alder er mere eller mindre nedbrudt af råd. VURDERING: Forholdet dækkes ikke. Jeg vurderer ikke, at forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.2 er opfyldt, idet jeg ikke vurderer, at det anmeldte forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed som

Ankenævnet for Forsikring

25.

100581

bolig nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Hermed menes, at når der sammenlignes med et tilsvarende hus fra 1870 med oprindeligt overpudset bindingsværk, så afviger dette hus ikke nævneværdigt fra et tilsvarende hus. Desuden vurderer jeg, at der er beskrevet nogle punkter i tilstandsrapporten vedrørende facader og sokkel med karakteren K2, som lægger op til, at huset kunne undersøges nærmere for disse revnedannelser. Det følger af forsikringsbetingelsernes punkt 4.1 og 4.3 at ejerskifteforsikringen ikke dækker skader som er nævnt i tilstandsrapporten og som man har kendskab til før tegningen af ejerskifteforsikringen. Endelig oplyser du, at du mener at det burde være oplyst om bindingsværk i ejendommen, og at du ikke kan udføre et nypudset hus på bindingsværk. Af forsikringsbetingelsernes punkt 4.10 fremgår det at forsikringen ikke dækker forhold der skyldes, at en bygningsdel består i et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten".

Det fremgår af byggefirmas svar af 22/9 2022 til klagerens advokat: "1. At udfører puds på bindingsværk anses ikke at være normal byggeskik. ... 3. Om der er tale om mere en overfladisk råd kræver en nærmere undersøgelse. Men ud fra billede 1 i taksator-rapporten ser det ud til at der burde fjernes min 5cm, eller at træet helt skulle fjernes. 4. For det første vil udførelse af puds på bindingsværk sjældent kunne lykkes uden at der opstår revner med tiden, og herved risiko for indtrængning af vand. Træ og murværk arbejder ikke ens. Det allerbedste vil være at fjerne egetræet helt og erstatte det med mursten. Hvis der skal pudses på bindingsværk er det alt afgørende at al råd fjernes og at træet imprægneres".

Af udtalelse fra klagerens murer af 27/2 2023 fremgår bl.a, "Som det også ses, har pudslagene skjult et bagvedliggende bindingsværk af træ. Dette bindingsværk er meget angrebet af råd. ... Som det ses på disse fotos, er bindingsværket meget angrebet af råd. Da det jo er bindingsværket der er bærende for facaden og dermed tagkonstruktionen, vil facaden jo i sidste ende bryde sammen og taget falde ned, når træværket er så svækket at det ikke længere kan bære. Det vil jo smuldre væk med tiden. Det betyder også, at jeg som murermester ikke vil netpudse/pudse

Ankenævnet for Forsikring

26.

100581

facaden, da det jo kun vil være en stakket frist, da nedbruddet i bindingsværket jo vil fortsætte og i sidste ende vil betyde et kollaps af facaden."

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger 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 der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Stillingtagen til tvisten må som følge heraf i givet fald ske ved domstolene, hvor der er mulighed for syn og skøn. Det følger herefter af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der efter nævnets opfattelse er behov for, at der foretages syn og skøn efter retsplejelovens regler, som på entydig måde kan klarlægge bindingsværkets stand og bæreevne, og om det kan repareres eller skal udskiftes.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Peter Thønnings