

Ankenævnet for Forsikring

Den 11. december 2024 blev i sag nr. 101191:

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 klageskema af 15/2 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Kort tid efter, vi flyttede ind i vores hus i maj 2022, blev vi, af tidligere ejer, gjort opmærksomme på, at et håndflade-stort område i ca. 2,5 meters højde på gavlen skallede af. Denne mindre skade var blevet udbedret af tidligere ejer kort før overtagelsen af huset med information til os om, at det var et mindre og enkeltstående problem.

I denne tro, samt at det på tilstandsrapporten blev nævnt som en gul bemærkning ('skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på LÆNGERE sigt'), så vi det an.

Henover vinteren 2022 og forår 2023 forværredes afskalningen. Vi anmeldte skaden til vores ejerskifteforsikring i juni 2023. Vi fik en uafhængig byggesagkyndig samt to murere fra forskellige virksomheder ud at vurdere skaden. Alle bekræfter, at skaden skyldes brug af forkert maling. Der er tale om brug af ikke-diffusionsåben plastmaling, som bevirker at fugten fanges bag malingen og ødelægger facaden. Her påpegede de også, at sålbænke på gavlens første sal var fejlinstallerede, som kunne medføre fugtindtrængning. Siden jul 2023 har vi konstateret boblende maling på indersiden af gavlen under vinduet i stuen, og vi er nu bekymrede for, at der trænger vand indenfor.

I tilstandsrapporten nævnes, at facadepuds er revnet under skorstenen. Både i den byggesagkyndige og taksators rapport vurderes der, at fugten er værre oppe i højden af gavlen, og ikke i området under skorstenen, som nævnes i tilstandsrapporten. Vi mener derfor ikke, at det tilstandsrapporten nævner har direkte sammenhæng med, hvordan facaden ser ud i dag.

ETU Forsikring har af flere omgange afvist at dække skaden med henvisning til tilstandsrapportens angivelse af kendte revner og afskalning af murværket under skorstenen på gavlen. Efter vi klager

Ankenævnet for Forsikring

2.

101191

anden gang, tilbyder de udelukkende at dække udgifterne til udskiftning af sålbænke. ETU vælger ikke at kommentere på brugen af forkert maling eller de fejlinstallerede sålbænkes påvirkning på fugtindtrængning. Senest har vi fået afvist vores klage i ETU's egen klageafdeling.

Vi mener ikke, at vi på baggrund af den vurdering, skaden har fået i tilstandsrapporten, samt manglende oplysning om brug af forkert maling, har kunnet forudse, at skaden ville blive så omfattende som den er, på så kort tid. Derfor er vi naturligvis også bekymrede for, at den forkerte behandling af facaden medfører lignende problemer andre steder på huset.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at ETU Forsikring anerkender, at der er tale om en fejlkonstruktion af sålbænke samt forkert udført facadearbejde med vandindtrængen til følge. Vores standpunkt er bekræftet af flere fagmænd og vi mener derfor, at vi har krav på dækning af skaden hos ETU Forsikring.

Vi ønsker at forsikringsselskabet anerkender skaden som dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen, og at vi derved kan få udbedret skaderne på både facade og sålbænke uden større økonomiske konsekvenser for os, samt dækket udgiften til den byggesagkyndige."

Selskabet har den 12/4 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Oplysning om ejerskifteforsikringen

Klager har købt en 5-årige ejerskifteforsikring med en standard dækning under police ... med betingelserne EJE-02.

Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 10. maj 2022

Oplysning om den forsikret ejendom

Ejendommen er opført i 1963. Ejendommen er i flere plan.

Ejendommen henstår med pudsede og malet facader.

Anmeldt forhold

Klager anmelder den 28. juni 2023, at der er begyndt at opstå flere og flere revner samt afskallinger på ydermurere, som især ses på den østvendt mur.

Forholdene er anmeldt til ejerskifteforsikring omkring 1 år og 1 måneder efter overtagelsen.

Tilstandsrapporten for ejendommen

Inden købet af ejendommen har klager modtaget tilstandsrapport

Ankenævnet for Forsikring

3.

101191

Den beskikkede bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten oplyst følgende omkring

BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
2		Facadepuds er revnet og afskallet enkelte steder, f.eks. under køkken- og badeværelsesvindue mod nord, under skorsten mod øst samt mod vest.	Risiko for opfugtning og dermed yderligere skade.	-

Klage til Ankenævnet

Klager ønsker at ejerskifteforsikring anerkender

- Fejlkonstruktion af sålbænk
- Fejlbehandling af facade som dækningsberettigende skade(r)

Sagsfremstilling

Fejlkonstruktion af sålbænk

Indledningsvis bemærkes, at sålbænkene anses for at være de oprindelige fra husets opførelse i 1963. Klinkerne på sålbænkene er løse som følge af tidens tand, ligesom fugerne rundt om vinduerne er præget af tidens tand.

Forhold, der består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, og/eller forhold, der består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlig levetid er ikke dækket af ejerskifteforsikringen jfr. punkt 4, herunder punkt 4.5 og 4.3 i betingelserne.

Dog er forhold, der består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse dækket af ejerskifteforsikringen, hvis der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller nærliggende risiko for en skade i henhold til punkt 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Ejerskifteforsikringen har derfor anerkendt at dække udgiften til udskiftning af de 2 øverste sålbænke af skifer.

Hvis klager mener, at der er skade ved husets øvrige sålbænke opfordres klager til at redegøre nærmere herfor, herunder om disse sålbænke adskiller sig væsentligt i forhold til tilsvarende sålbænke for ejendommen af samme alder.

Fejlbehandling af facade

Indledningsvis bemærkes, at der hviler en større vedligeholdelsesbyrde på pudsede og malede facader samt at en køber af en ejendom med pudsede og malede facader ikke kan forvente at vedligeholdelse af facader gennem årene har været foretaget optimalt.

Inden købet af ejendommen har klager modtaget tilstandsrapport med oplysninger om at 'facadepuds er revnet og afskallet enkelte steder' samt at der er 'risiko for opfugtning og dermed yderligere skade'. Forholdet har i tilstandsrapporten fået vurdering 'GULT HUS' for alvorlige skader – skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt og dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

Ankenævnet for Forsikring

4.

101191

Af den byggetekniske gennemgang, som klager har fået foretaget, fremgår: *Skaderne er ganske enkelt opstået fordi, der er tale om ældre murværk, som har en ret høj evne til vandoptagelse og dette murværk er blevet malet med en fuldstændig diffusionstæt maling, som slet ikke tillader murværket at slippe af med den fugt, som er optaget i regnfulde perioder.*

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

Forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, og forholdet kan ikke anses for klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, herunder at forholdet ikke går ud over, hvad klager måtte forvente på baggrund af husets alder, konstruktion og tilstandsrapportens oplysninger.

Forholdet adskiller sig ikke nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendommen med samme konstruktion og af samme alder, idet klager ikke kan forvente at vedligeholdelse gennem årene har været foretaget optimalt i forhold til den viden, man har i dag.

Ankenævnets kendelser

Klager har pårådt sig følgende kendelser fra Ankenævnet:

 80156	Husejerforsikring, pludselig skade, frostskaade, entrepriseforsikring	Alm. Brand	Bygning
---	---	------------	---------

Selskabet bemærker, at denne kendelse ikke omhandler ejerskifteforsikring, men derimod dækning som 'pludselig skade' på husforsikring og/eller dækning som 'uforudsete hændelser' på byggeforsikring/byggeskadeforsikring. Allerede derfor er kendelsen uden betydning for denne sag.

17.10.2011	 79403	Klausul, tilstandsrapport, ejerskifteforsikring	Tryg Forsikring	Ejerskifteforsikring
------------	---	---	-----------------	----------------------

Selskabet bemærker, at denne kendelse omhandler et hus opført i 2008 og overtaget af klager i november 2009. I tilstandsrapporten udarbejdet den 8. juli 2029 har smårevner og afskalninger i vandskuret murværk fået karakter K1 (grå hus efter nuværende skala). Ankenævnet udtaler:

Henset til ejendommens alder og afskalningens karakter og omfang, finder nævnet, at der foreligger en skade, hvis reelle betydning klagerne ikke på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger har haft mulighed for at tage højde for. Selskabet har derfor ikke været berettiget til at afvise at yde dækning for det anmeldte forhold.

I denne sag har klager på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger haft mulighed for at tage højde for forholdets reelle karakter og omfang med angivelse af gult hus og risikooplysning om yderligere skade. Huset er i denne sag opført i 1963 og klager kan ikke gå ud fra, at vedligeholdelsesarbejdet er udført optimalt i forhold til den viden, man har i dag. Kendelsen er derfor ikke retvisende i forhold til denne sag.

Selskabet vil henvise til følgende kender fra Ankenævnet.

Ankenævnet for Forsikring

5.

101191

I kendelse 85964 udtaler Ankenævnet sig omkring fejlbehandlet facade på et ældre hus.

 85964	Tilstandsrapport, ejerskifteforsikring, skadebegrebet, k-betegnelse, skyldnerskifte, revner, facade	Topdanmark	Ejerskifteforsikring
Klager over afvisning af dækning for en anmeldt fejlbehandlet facade på et hus fra 1920. Klager gjorde gældende, at det ikke var muligt at pudse revnerne over og derefter male, da en totalafrensning af plastikmalingen skulle udføres først. Tilstandsrapporten indeholdt oplysninger om revner i murværk og facader. Nævnet fandt, at klager ikke havde bevist, at forholdet vedrørende facaderne gik ud over, hvad klager måtte kunne forvente på baggrund af det oplyste om anmærkningerne i tilstandsrapporten og husets alder. Nævnet bemærkede i den forbindelse, at en køber ikke kan gå ud fra at malerarbejde er udført optimalt i forhold til den viden, man har i dag, og at der på pudsede huse hviler en latent vedligeholdelsesbyrde. Selskab medhold.			

Vurdering

Klager har som kravstiller efter almindelige erstatningsretlige og forsikringsretlige princippet 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."

Klageren har i brev af 1/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Punkt 1)

Angående antallet af skader skriver ETU følgende:

Klage til Ankenævnet

Klager ønsker at ejerskifteforsikring anerkender

a) Fejlkonstruktion af sålbænk

b) Fejlbehandling af facade

som dækningsberettigende skade(r)

Det er vores holdning, at den aktuelle sag bør anerkendes som én samlet skade frem for adskilte individuelle skader. Dette synspunkt understøttes af vores og den byggesagkyndiges gennemgang af sagen, der viser, at den foreliggende skade er et resultat af en kombination af flere faktorer, der alle bidrager til skadens omfang og karakter. Nærmere specificeret betyder det, at fejlkonstruktionen af sålbænkene samt de utætte fuger spiller en væsentlig rolle i indtrængningen af vand i murværket fra overliggende områder. Den fejlbehandlede facade forværrer yderligere problematikken ved at hindre effektiv vanddræning, hvilket resulterer i en forøgelse af skadens omfang. Derfor bør sagen anerkendes som én skade.

Punkt 2)

Angående benævnelse i tilstandsrapporten skriver ETU følgende:

Ankenævnet for Forsikring

6.

101191

Inden købet af ejendommen har klager modtaget tilstandsrapport med oplysninger om at "*facadepuds er revnet og afskallet enkelte steder*" samt at der er "*risiko for opfugtning og dermed yderligere skade*". Forholdet har i tilstandsrapporten fået vurdering "GULT HUS" for alvorlige skader – skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt og dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

Vi vurderer, at vi på baggrund af tilstandsrapporten ikke har haft tilstrækkeligt grundlag for at kunne forudse omfanget af skaden. Skaden er klassificeret som 'gult hus' – 'skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt.'. Det er vores holdning, at den hastighed, hvormed skaden har udviklet sig i løbet af den første vinterperiode (blot 6 måneder efter husets overtagelse), ikke kan betegnes som 'længere sigt'. Desuden er det almindeligt kendt, at skader, der kategoriseres som 'gult hus', ofte kan forventes at kunne udsættes for udbedring i en periode på 2-10 år. Da vores skade imidlertid har udviklet sig så markant på blot 6 måneder, mener vi, at den bør betragtes som 'rødt hus' i tilstandsrapporten, hvilket svarer til en anbefalet udbedring inden for 2 år ifølge retningslinjerne fra Erhvervsstyrelsen. (Kilde: <https://boligejer.dk/tilstandsrapport>).

Samtidig er det vores opfattelse, at tilstandsrapporten ikke er specifik nok i sin udførelse. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
2		Facadepuds er revnet og afskallet enkelte steder, f.eks. under køkken- og badeværelsesvindue mod nord, under skorsten mod øst samt mod vest.	Risiko for opfugtning og dermed yderligere skade.	-

I tilstandsrapporten identificeres revner og afskalning som forekommer 'enkelte steder', med særlig henvisning til områder såsom under køkken- og badeværelsesvinduet mod nord samt områder under skorstenen mod øst og mod vest. Da problemet aktuelt er størst på gavlen mod øst, er det bemærkelsesværdigt, at der kun nævnes afskalning under skorstenen i dette område, og ikke andre steder på gavlen. Det skal understreges, at området under skorstenen på nuværende tidspunkt ikke betragtes som det mest berørte område, men snarere området under vinduerne på overetagen med de fejlkonstruerede sålbænke (se bilag for fotodokumentation). Det er imidlertid værd at bemærke, at denne observation ikke er blevet gjort ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Denne manglende præcision udgør yderligere et element, der har bidraget til vores manglende mulighed for at forudse skadens fulde omfang.

Punkt 3)

Angående vores byggetekniske gennemgang, som er angivet med fed skrift nedenfor, har ETU fremsat følgende kommentar:

Skaderne er ganske enkelt opstået fordi, der er tale om ældre murværk, som har en ret høj evne til vandoptagelse og dette murværk er blevet malet med en fuldstændig diffusionstæt maling, som slet ikke tillader murværket at slippe af med den fugt, som er optaget i regnfulde perioder.

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

Forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, og forholdet kan ikke anses for klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, herunder at forholdet ikke går ud over, hvad klager måtte forvente på baggrund af husets alder, konstruktion og tilstandsrapportens oplysninger.

ETU vurderer, at forholdet ikke kan anerkendes som en dækningsberettiget skade, idet de mener, at forholdet allerede er beskrevet i tilstandsrapporten. Det bemærkes dog, at tilstandsrapporten faktisk ikke beskriver disse forhold. Der er hverken angivet en vurdering af murværkets generelle tilstand, murværkets stærkt begrænsede evne til at modstå fugt, eller at der er anvendt diffusionsstæt maling.

Således er det konstateret, at ETUs udsagn ikke er korrekt, og de har derfor ikke hjemmel til at afvise forholdene som dækningsberettiget skade på baggrund af denne fejlagtige påstand.

Punkt 4)

Angående de fejlkonstruerede sålbænke skriver ETU følgende:

Fejlkonstruktion af sålbænk

Indledningsvis bemærkes, at sålbænkene anses for at være de oprindelige fra husets opførelse i 1963. Klinkerne på sålbænkene er løse som følge af tidens tand, ligesom fugerne rundt om vinduerne er præget af tidens tand.

Dette fremstår ikke korrekt, idet de fejlkonstruerede sålbænke, der er blevet vurderet til at bidrage til skaden, ikke stammer fra husets oprindelige opførelse i 1963, men derimod blev installeret ved opførelsen af overetagen i 2005 og er dermed ikke lige så gamle som ETU antager. ETU har anerkendt at dække udgiften til udskiftning af sålbænkene på overetagens gavlvinduer. Imidlertid forholder de sig ikke til den skade, som selve fejlkonstruktionen medfører på facaden.

Samtidig bemærkes, at ETU her forholder sig til, at fugerne er præget af tidens tand, men de anerkender ikke, at disse også lider af fejlkonstruktion. Det fremgår af den byggetekniske gennemgang, at fugerne omkring vinduerne på overetagens gavlvinduer er utætte, hvilket ligeledes tillader fugtindtrængning i murværket oppefra. Samtidig bekræftes dette også af ETUs egen taksator under eftersynet, foretaget d. 26.09.2023. Herved fremgår det, at dette forhold udgør yderligere en faktor, der bidrager til fugtskaden, hvilket ligeledes ikke er dokumenteret i husets tilstandsrapport. Dette danner dermed endnu en begrundelse for vores manglende mulighed for at forudse skadens fulde omfang.

Punkt 5)

Angående referencer til tidligere kendelser ved Ankenævnet for Forsikring.

Punkt 5a)

Angående ETUs bemærkning vedrørende vores reference til kendelsesnummer 79403:

I denne sag har klager på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger haft mulighed for at tage højde for forholdets reelle karakter og omfang med angivelse af gult hus og risikoplysning om yderligere skade. Huset er i denne sag opført i 1963 og klager kan ikke gå ud fra, at vedligeholdelsesarbejdet er udført optimalt i forhold til den viden, man har i dag. Kendelsen er derfor ikke retvisende i forhold til denne sag.

Vi anser fortsat denne sag som relevant for vores situation, da vi, på samme vis som klagerne i den omtalte sag, ikke mener at kunne have forudset skadens omfang eller har haft mulighed for at tage højde for forholdets reelle karakter ud fra de angivne forhold i tilstandsrapporten.

ETU hævder, at vores hus blev opført i 1963, og at man ikke kan forvente, at vedligeholdelsesarbejdet er blevet udført optimalt. Dette aspekt er imidlertid irrelevant, da vores hus blev pudset op og facaderenoveret tidligst i 2005. Som følge heraf kan man ikke forvente, at et eventuelt 'misvedligehold' skulle have fundet sted siden husets opførelse. Samtidig er det et faktum, at diffusionsåben maling generelt har været tilgængelig og blevet anvendt i Danmark siden 1990'erne og fremefter. Derfor adskiller den viden man har i dag sig ikke væsentligt fra den viden man havde ved husets oprindelige facaderenovering i 2005. Således er ETU ikke korrekt i deres antagelse om dette forhold.

Punkt 5b)

Angående ETUs reference til kendelsesnummer 85964:

...

Det er vores holdning, at denne sag ikke er direkte sammenlignelig med vores, og efter en grundig gennemgang af sagen, har vi følgende kommentarer: Den omtalte sag omhandler et betydeligt ældre hus fra 1920, hvorimod vores ejendom består af en grundplan fra 1963 og en overetage fra 2005. Pudsningen i den pågældende sag er af ukendt alder, men sandsynligvis af betydelig alder. Rapporten udarbejdet af Teknologisk Institut på vegne af klager angiver, at der er mindst 5 lag maling på pudsningen. Da det er alment kendt, at pudsede murstenshuse anbefales at blive malet ca. hver 8-10 år for at bevare et optimalt udseende og beskyttelse mod vejrpåvirkninger, må det antages, at pudsningen i denne sag er flere årtier gammel, måske endda op til 50 år. Vores hus blev pudset og malet første gang i 2005, hvilket adskiller det væsentligt fra den nævnte sag. Samtidig påpeges det i tilstandsrapporten for huset i den omtalte sag, at revnedannelserne skyldes sætninger i ejendommens fundament. Dette aspekt er ikke relevant i vores sag, og kan derfor ikke anvendes som gyldigt argument eller sammenligningsgrundlag.

Punkt 6)

Følgende aspekter udgør ikke kommentarer til det tilsendte dokument, men er væsentlige forhold, som vi ønsker at påpege:

Punkt 6a)

ETU forholder sig ikke til de fremsendte billeder fra stuen (indersiden af gavlmuren), hvor der tydeligt ses tegn på vandindtrængning. Siden skadens anmeldelse er omfanget af skaden på både udvendigt og indvendigt murværk forværret, og træværket på vindueskarmen begynder at løsne sig som følge af fugtindtrængning.

I bilagene findes aktuelle billeder, der dokumenterer omfanget af skaden samt et billede fra tidspunktet for skadesanmeldelsen til sammenligning.

Punkt 6b)

ETU forholder sig ikke til deres egen taksators udmeldinger.

I den oprindeligt tilsendte video, som dokumenterer besøget af ETUs egen taksator d. 26.09.2023 (navngivet 'Taksator 26. sep. 2023 1. sal'), fremgår det, at han også konkluderer, at der er fugtindtrængning i murværket under vinduerne på overetagen. Denne vurdering baserer han på de fugtmålinger, der blev udført på denne dato. Der blev målt markant forhøjet fugtniveau i mur-

værket under vinduerne, men ved måling blot få cm over vinduesniveau var der betydeligt mindre fugt. Dermed er ETUs egen taksator og byggesagkyndige, ... , enige i, at der trænger vand ind fra fugerne og sålbænkene ved vinduerne på overetagen.

Punkt 6c)

ETU forholder sig ikke til vurderingen i den byggetekniske gennemgang. Af rapporten fremgår:

Vurderinger

Da facaderne på huset er malet med en diffusionstæt maling og da facadernes overfladebehandling ikke er helt vandtæt, samtidig med at der kommer betydelige mængder vand ind ved sålbænke, langs vinduer ved utætte bløde fuger og ved revner i facaden, som tydeligvis har fået en "salgslak", for at skjule skaderne, så er skaderne begyndt at opstå gennem vinteren, som er den første vinter, familien har boet her. De utætte sålbænke og de utætte fuger omkring vinduer burde være omtalt i tilstandsrapporten, men det kræver naturligvis en stige at se disse skader.

Da den diffusionstætte maling holder på den fugt, som kan komme ind i facademuren, så vil afskallingerne fortsætte med at udvikles, så længe facaden ikke befries for det tætte maling som må erstattes med en diffusionsåben behandling.

Her bekræfter og uddyber [byggesagkyndig] de konsekvenser, som følger af anvendelsen af diffusionstæt maling, fejlkonstruerede sålbænke og utætte fuger. Desuden fremhæves anvendelsen af 'salgslak', som har bidraget til at skjule skaden, hvilket yderligere understreger, at vi ikke har været i stand til fuldt ud at forudse omfanget af skaden.

Samtidig forholder ETU sig heller ikke til, at [byggesagkyndig] vurderer skaden som værende dækningsberettiget i henhold til mindstedækningsbekendtgørelsen bilag 1 nr. 2. litra c. I rapporten står:

Da skaderne nedsætter husets byggetekniske værdi nævneværdigt og med tiden også vil udvikles så brugbarheden nedsættes nævneværdigt og da forholdet ikke er omtalt i tilstandsrapporten (eller er beskrevet klart forkert), så findes skaderne og årsager til skaderne at være dækningsberettigede i henhold til mindstedækningsbekendtgørelsen bilag 1 nr. 2 litra c. Skadebegrebet findes opfyldt, idet der er tale om et fysisk forhold som nedsætter både den byggetekniske værdi og brugbarheden nævneværdigt (når fugten med tiden trænger længere ind i boligen grundet yderligere skadesudvikling og deraf større vandoptagelse gennem facaden).

Henset til den fremhævede tekst ovenfor skal tilføjes, at der allerede i vinters begyndte at fremgå tegn på fugtindtrængning indvendigt i boligen. Dette er dokumenteret i de oprindeligt tilsendte billeder (navngivet 'Tegn på vand trænger ind i huset'). Som det fremgår af billede 1-4 i bilagene er dette problem forværret siden.

Konklusion:

Det er vores holdning, som understøttes af den foretagne byggetekniske undersøgelse samt udsagn fra ETUs egen taksator, at vi ikke har haft mulighed for at forudse omfanget af skaden grundet manglende oplysninger i tilstandsrapporten vedrørende fejlkonstruerede sålbænke, utætte og fejlkonstruerede fuger samt brug af diffusionstæt facademaling. Henset til disse forhold vurderer vi, at der foreligger en skade, hvis karakter, omfang og reelle betydning, vi på baggrund af til-

Ankenævnet for Forsikring

10.

101191

standsrapportens oplysninger (og fraværet af visse oplysninger heri), ikke har haft mulighed for at tage højde for.
ETU har derfor ikke været berettiget til at afvise at yde dækning for det anmeldte forhold."

Selskabet har i brev af 29/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Antal skader

Selskabet fastholder, at det er tale om mere end 1 forhold/skade.

Tilstandsrapport

Forhold omtalt i tilstandsrapport er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet jfr. punkt 4.1 i betingelserne.

Selskabet fastholder, at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Forholdet kan ikke anses for klart forkert beskrevet, da beskrivelsen hverken er misvisende eller klart ufyldstgørende. At skaden har udviklet sig hurtigere end klager har forventet kan ikke føre til et andet resultat.

Murværkets evne til at modstå fugt.

Murværkets evne til at modstå fugt er nedsat, fordi facaderne er pudset/malet.

I tilstandsrapporten bliver klager bekendt med, at revner og afskalninger i facadepudsen giver risiko for opfugtning og dermed yderligere skade.

Der er ikke konstateret skader ud over hvad der må forventes på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Sålbænke

Ifølge klager stammer sålbænkene ikke fra husets opførelse i 1963 men derimod fra 2005, hvor overetagen blev opført.

Klager opfordres til at fremlægge byggesagen til afklaring af, hvornår sålbænkene er opført.

Selskabet fastholder dog, at forholdet er en følge af tidens tand.

Utætte fuger

Utætte fuger omkring vinduerne udgør ikke i sig selv en dækningsberettigende skade, idet det er forhold, der falder under almindelig vedligeholdelse.

Fejlkonstruktion

Den tegnede forsikringen dækker ikke udbedring af fejlkonstruktion blot fordi der er tale om en fejlkonstruktion eller uhensigtsmæssig opbygning,

Ankenævnets kendelser

Ankenævnets kendelser er til illustration af hvordan ankenævnet vurderer forhold omkring fejlbehandling.

Klager anfører, at ejendommen pudses først gang i 2005. Eftersom klager ikke har fremlagt nærmere dokumentation herfor, fastholder selskabet, at ejendommen siden opførelsen i 1963 har fremstået med pudsede facader.

Sammenfattende

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

Klageren har i brev af 11/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Punkt 1a)

Angående antallet af skader gentager ETU følgende:

Antal skader

Selskabet fastholder, at det er tale om mere end 1 forhold/skade.

Vi fastholder vores synspunkt belyst under punkt 1 i dokumentet 'Bemærkninger til klagesagen' fremsendt 1.5.2024.

Punkt 1b)

Angående benævnelse i tilstandsrapporten gentager ETU følgende:

Tilstandsrapport

Forhold omtalt i tilstandsrapport er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet jfr. punkt 4.1 i betingelserne.

Selskabet fastholder, at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Forholdet kan ikke anses for klart forkert beskrevet, da beskrivelsen hverken er misvisende eller klart ufyldestgørende. At skaden har udviklet sig hurtigere end klager har forventet kan ikke føre til et andet resultat.

Vi bemærker, at ETU fastholder, at der ikke er tale om en dækningsberettiget skade baseret på benævnelsen i tilstandsrapporten. Vi henviser fortsat til udtalelserne fra byggesagkyndig ... og ETUs egen taksator, som er anført under punkt 6b og 6c i dokumentet 'Bemærkninger til klagesagen' fremsendt 1.5.2024. Vi bemærker desuden, at ETU ikke har fremsat kommentarer til udsagn og byggeteknisk rapport angående disse punkter.

Punkt 1c)

Angående murværkets evne til at modstå fugt skriver ETU følgende:

Murværkets evne til at modstå fugt.

Murværkets evne til at modstå fugt er nedsat, fordi facaderne er pudset/malet.

I tilstandsrapporten bliver klager bekendt med, at revner og afskalninger i facadepudsen giver risiko for opfugtning og dermed yderligere skade.

Der er ikke konstateret skader ud over hvad der må forventes på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten.

At ETU mener, at skaderne ikke er ud over hvad der må forventes på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger, er deres subjektive holdning, da de naturligvis ønsker at undgå skadesdækning. Vores holdning understøttes objektivt af den byggetekniske rapport samt udsagn fra ETUs egen taksator.

Ankenævnet *for* Forsikring

12.

101191

Punkt 1d)

Angående sålbænke på overetagens gavlvinduer skriver ETU følgende:

Sålbænke

Ifølge klager stammer sålbænkene ikke fra husets opførelse i 1963 men derimod fra 2005, hvor overetagen blev opført.

Klager **opfordres** til at fremlægge byggesagen til afklaring af, hvornår sålbænkene er opført.

Selskabet fastholder dog, at forholdet er en følge af tidens tand.

Vi vil senere i dokumentet fremlægge byggesagen, hvoraf det fremgår hvornår sålbænkene er opført (se punkt 1f). Vi stiller os dog undrende over for bemærkningen om, at forholdet er følge af tidens tand, da ETU tidligere har anerkendt disse som skade samt tilbudt at dække udskiftningen. Dette skift i holdning rejser spørgsmål om ETUs troværdighed.

Nedenfor ses uddrag fra en mailkorrespondance med ... fra ETU fra d. 23.10.2023, hvor det fremgår, at de tilbyder dækning.

Efter samtale med taksatoren, menes de to øverste sålbænke at være i så dårlig stand grundet forkert udførelse, som bevirker at de kan tages af med almindelig håndkraft.

Herfra skal det vurderes om sålbænkende, er løse grundet manglende vedligehold af fuger mm. (som ikke er dækket af tegnede ejerskifteforsikring) Eller om sålbænkene generelt ved overtagelse har været helt løse grundet en fejlkonstruktion.

Idet I har haft forlænget sagsbehandlingstid, og det er svært i dette tilfælde at konkludere om sålbænkende er løse grundet en fejlkonstruktion eller vedligeholdelse, vil vi lade tvivlen komme jer til gode og være behjælpelige med udskiftning af de 2 sålbænke. Vi kan som tidligere beskrevet desværre ikke være behjælpelige med følgen af de løse sålbænke.

I må derfor gerne indhente et tilbud på udskiftning af de 2 øverste sålbænke af skiffer, som skal godkendes af ETU inden udbedringen foretages.

Punkt 1e)

Angående utætte fuger skriver ETU følgende:

Utætte fuger

Utætte fuger omkring vinduerne udgør ikke i sig selv en dækningsberettigende skade, idet det er forhold, der falder under almindelig vedligeholdelse.

Det er almindeligt kendt, at fugernes tilstand skal vurderes og benævnes i tilstandsrapporten ved fejl. Fugerne er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvilket de burde være ifølge byggesagkyndig Henrik Tofte (jf. punktet 'Vurderinger' på side 8 i den byggetekniske rapport). At ETU anser fugerne for at falde under almindelig vedligeholdelse, er mindre relevant, når dette forhold ikke blev belyst for os som købere inden overtagelsen. Dette burde være sket ved en korrekt udarbejdet tilstandsrapport. Vi mener derfor, at dette bidrager til den samlede skade, og at ETU bør anerkende dette som endnu et forhold, vi ikke har kunnet tage forbehold for i skadesudviklingen.

Punkt 1f)

Angående ETUs påstand om at husets facade er opført i 1963:

Ankenævnets kendelser

Ankenævnets kendelser er til illustration af hvordan ankenævnet vurderer forhold omkring fejlbehandling.

Klager anfører, at ejendommen pudses først gang i 2005. Eftersom klager ikke har fremlagt nærmere dokumentation herfor, fastholder selskabet, at ejendommen siden opførelsen i 1963 har fremstået med pudsede facader.

Til fremlæggelse af dokumentation for facadeopførelsen, har vi haft kontakt til de forrige ejere af huset, som ifølge www.tinglysning.dk ejede huset i perioden 1.5.1997 til 10.3.2008. Her skriver den ene ejer 'vandskuring blev udført i samme ombæring som overetagen' (som stod færdig i sommeren 2005). Vi har som dokumentation fundet et billede fra perioden hvor arbejdet med overetagen begyndte.

Her fremgår det tydeligt, at facaden ikke var pudset eller malet.

...

Til sammenligning ses et billede af samme del af huset taget d. 6.5.2024.

...

Renoveringsprocessen fremgår af et af flere dokumenter overdraget til os under overtagelsen af huset. Her ses, at ansøgningen om tilbygning er modtaget i år 2000, samt at denne er færdigmeldt i 2005. Der ses udklip af denne nedenfor til belysning.

...

Derfor er ETUs antagelse om ovenstående udsagn vedrørende facaden ikke korrekt.

Punkt 2)

Da vi under processen finder ovenstående billede af den ubehandlede facade (jf. punkt 1f), bliver vi opmærksomme på sålbænkene på sydvendte mur. Af billedet ses sålbænke af skifer, men disse er i dag af mursten, hvorfor man må forvente, at disse er udskiftet under renoveringsprocessen eller efter. Dette ses tydeligere under denne fremhævnings:

...

Ovenstående revner i murværk er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Vi mener derfor, at ud fra ovenstående nye informationer bør sålbænkene på sydvendte mur også anerkendes som dækningsberettiget skade, da disse også er blevet fejlbehandlet under facadeopførelsen. Vi mener de bør høre under den samlede skade, hvorfor disse ikke indberettes som separat skade til ETU.

Punkt 3)

Vi bemærker, at ETU ikke forholder sig til de fremsendte billeder af skadens omfang. Jf. bilagene i dokumentet 'Bemærkninger til klagesagen' fremsendt 1.5.2024 ses tydelige tegn på fugtindtrængning ind i stuen."

Selskabet har i brev af 1/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Antal skader

Klagers bemærkning giver ikke anledning til yderligere.

Tilstandsrapport

Klagers bemærkning giver ikke anledning til yderligere.

Dog bemærkes, at det forhold, at der konstateres fugt ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikring - især når forholdet kan relatere sig til anmærkning i tilstandsrapporten.

Murværkets evne til at modstå fugt.

Klagers bemærkning giver alene anledning til at gentage, at de konstateret skader ikke går ud over, hvad der må forventes på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Sålbænke**a) overetage**

På baggrund af det anførte i klagers bemærkninger mener selskabet, at sålbænke på overetage er opført i 2000 – 2005.

Selskabet har anerkendt dækning og afventer klagers fremsendelse af tilbud.

b) Sydvendt mur

Selskabet kan på foto i klagers bemærkninger konstatere, at puds afskaller med revner. Selskabet kan ikke konstatere nogen dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen. For så vidt angår fejlbehandling under facadeopførelse bemærkes, at klager har købt ejerskifteforsikring med standard dækning og henviser derudover til den anførte under fejlkonstruktion/fejlbehandling.

Utætte fuger

På baggrund af det anførte i klagers bemærkninger opfordrer selskabet klager til at klage over fejl og mangler ved tilstandsrapporten til den bygningssagkyndige – og i sidste ende til Disciplinær- og klagenævn for beskikkede bygningssagkyndige, der har kompetence til at behandle klager over fejl i tilstandsrapporter.

Selskabet fastholder, at utætte fuger omkring vinduerne ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade, idet det er forhold, der falder under almindelig vedligeholdelse.

Fejlkonstruktion/fejlbehandling

Den tegnede forsikringen dækker ikke udbedring af fejlkonstruktion blot fordi der er tale om en fejlkonstruktion eller uhensigtsmæssig opbygning,

På baggrund af det anførte i klagers bemærkninger har klager antageliggjort, at ejendommen pudses først gang i 2005 – men selskabet henviser forsat til Ankenævnets kendelser omkring fejlbehandling af malede/pudsede facader.

Fugtindtrængning

Det er selskabets opfattelse at fugtindtrængning er, hvad der må forventes på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten."

Klageren har i brev af 7/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Punkt 1a)

Tilstandsrapport

Klagers bemærkning giver ikke anledning til yderligere.

Dog bemærkes, at det forhold, at der konstateres fugt ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikring - især når forholdet kan relatere sig til anmærkning i tilstandsrapporten.

Vi fremhæver ikke fugten indvendigt som værende en enkeltstående skade, men belyser netop dette for at understrege sværhedsgraden af skaden udvendigt. Ligeledes fremhæves det for at understrege den hastighed, hvormed skaden har udviklet sig, da vi mener det bidrager til den samlede vurdering - nemlig at vi ikke har haft mulighed for at forudse skadens omfang og udvikling indenfor så kort tid. Det fremhæves ligeledes for at dokumentere, at fugten ikke trænger ind,

hvor de få små revner under skorstenen var (dem som var nævnt i tilstandsrapporten), men i begge ender af vindueskarmene.

Punkt 1b)

Sålbænke

a) overetage

På baggrund af det anførte i klagers bemærkninger mener selskabet, at sålbænke på overetage er opført i 2000 – 2005.

Selskabet har anerkendt dækning og afventer klagers fremsendelse af tilbud.

Vi afventer at indhente tilbud, da vi fastholder, at der er tale om én samlet skade og det hele derfor bør blive udbedret i samme omgang.

Punkt 1c)

Utætte fuger

På baggrund af det anførte i klagers bemærkninger *opfordrer* selskabet klager til at klage over fejl og mangler ved tilstandsrapporten til den bygningssagkyndige – og i sidste ende til Disciplinær- og klagenævn for beskikkede bygningssagkyndige, der har kompetence til at behandle klager over fejl i tilstandsrapporter.

Selskabet fastholder, at utætte fuger omkring vinduerne ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade, idet det er forhold, der falder under almindelig vedligeholdelse.

Endnu en gang må det nævnes, at vi ikke klager over, at fugerne er utætte, som ETU påpeger, men at vi klager over hvad denne utæthed har medført i form af opfugtning og facadepudsafskalning, samt at dette ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Det er vores holdning, at det må være forsikringsselskabet, der skal klage. Vi mener, at forsikringsselskabet bør dække, og hvis de er uenige, må de rette henvendelse og klage over tilstandsrapporten.

Punkt 1d)

Fejlkonstruktion/fejlbehandling

Den tegnede forsikringen dækker ikke udbedring af fejlkonstruktion blot fordi der er tale om en fejlkonstruktion eller uhensigtsmæssig opbygning,

På baggrund af det anførte i klagers bemærkninger har klager antageliggjort, at ejendommen pudses først gang i 2005 – men selskabet henviser forsat til Ankenævnets kendelser omkring fejlbehandling af maledede/pudsede facader.

Fra billedet i vores senest tilsendte dokument (Bemærkning til klagesagen - 2) fremgår det tydeligt, at huset hverken er pudset eller malet, da det blev bygget om i 2005."

Selskabet har i brev af 26/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Fugt – punkt 1a)

Klagers bemærkning giver ikke anledning til yderligere.

Sålbænke – punkt 1b)

Klagers bemærkning giver ikke anledning til yderligere.

Utætte fuger – punkt 1c)

Selskabet kan ikke klage over fejl og mangler ved tilstandsrapporten.

Ved en dækningsberettigende skade indtræder selskabet i klagers rettigheder. Utætte fuger omkring vinduerne udgør ikke en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikring, idet det er forhold, der falder under almindelig vedligeholdelse.

Opfugtning og facadepudsafskalning forårsaget af utætte fuger udgør heller ikke en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, da årsagen skyldes manglende vedligeholdelse.

Fejlkonstruktion/fejlbehandling – punkt 1d)

Selskabet henviser til Ankenævnets kendelser omkring fejlbehandling af malede/pudsede facader, herunder at en køber af et hus med malede/pudsede facader ikke kan gå ud fra, at vedligeholdelsesarbejdet/malerarbejdet er udført optimalt, og at der på pudsede huse hviler en latent vedligeholdelsesbyrde.

Klager er i tilstandsrapporten advaret om alvorlige skader i facadepuds

BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
2		Facadepuds er revnet og afskallet enkelte steder, f.eks. under køkken- og badeværelsesvindue mod nord, under skorsten mod øst samt mod vest.	Risiko for opfugtning og dermed yderligere skade.	-

Det fremgår af byggeteknisk gennemgang af 27/6 2023 indhentet af klageren:

"Vurderinger

Da facaderne på huset er malet med en diffusionstæt maling og da facadernes overfladebehandling

ikke er helt vandtæt, samtidig med at der kommer betydelige mængder vand ind ved sålbænke, langs vinduer ved utætte bløde fuger og ved revner i facaden, som tydeligvis har fået en 'salgslak', for at skjule skaderne, så er skaderne begyndt at opstå gennem vinteren, som er den første vinter, familien har boet her. De utætte sålbænke og de utætte fuger omkring vinduer burde være omtalt i tilstandsrapporten, men det kræver naturligvis en stige at se disse skader.

Da den diffusionstætte maling holder på den fugt, som kan komme ind i facademuren, så vil afskallingerne fortsætte med at udvikles, så længe facaden ikke befries for det tætte maling som må erstattes med en diffusionsåben behandling.

Det vurderes, at eneste måde at stoppe skadesudviklingen på er at afskrælle malingen med f.eks. en betonthøvl, udbedre eventuelle skader, hvorefter hele facaden kan vandskures med Skalcem 2000 eller lignende, hvilket vil give en langt mere diffusionsåben overflade, hvor fugten ikke spærrer inde med skader som de her sete til følge. Skaderne er ganske enkelt opstået fordi, der er tale

Ankenævnet for Forsikring

18.

101191

om ældre murværk, som har en ret høj evne til vandoptagelse og dette murværk er blevet malet med en fuldstændig diffusionstæt maling, som slet ikke tillader murværket at slippe af med den fugt, som er optaget i regnfulde perioder. Herefter er resten en konsekvens af vinterens og frostens komme.

Da skaderne nedsætter husets byggetekniske værdi nævneværdigt og med tiden også vil udvikles så brugbarheden nedsættes nævneværdigt og da forholdet ikke er omtalt i tilstandsrapporten (eller er beskrevet klart forkert), så findes skaderne og årsager til skaderne at være dækningsberettigede i henhold til mindstedækningsbekendtgørelsen bilag 1 nr. 2 litra c. Skadebegrebet findes opfyldt, idet der er tale om et fysisk forhold som nedsætter både den byggetekniske værdi og brugbarheden nævneværdigt (når fugten med tiden trænger længere ind i boligen grundet yderligere skadesudvikling og deraf større vandoptagelse gennem facaden)."

Det fremgår af tilstandsrapporten:

BEOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
2		Facadepuds er revnet og afskallet enkelte steder, f.eks. under køkken- og badeværelsesvindue mod nord, under skorsten mod øst samt mod vest.	Risiko for opfugtning og dermed yderligere skade.	-
BEOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
3		Der er begyndende nedbrydning i enkelte af trævinduerne, f.eks. mod syd.	Risiko for yderligere nedbrydning.	-

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.

...

4. Hvad dækker forsikringen ikke?

4.1 Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

4.5 Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

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

Nævnet har fået forlagt klagerens fotos.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et enfamilieshus fra 1963, den 10/5 2022. Han anmeldte den 28/6 2023, at der var konstateret revner og afskalninger af ejendommens ydermur. Klageren havde fået foretaget en byggeteknisk gennemgang, hvor det blev vurderet, at årsagen er, at der er anvendt ikke-diffusionsåben plastmaling. Det blev samtidig konstateret, at sålbænke på overetagen var fejlmonterede og løse, og at der var utætte fuger. Klageren har oplyst, at huset blev pudset op og facaderenoveret tidligst i 2005. Han har anført, at forholdene har medført vandindtrængen, og at der er boblende maling på indersiden af gavlen. Klageren ønsker, at selskabet dækker udgifterne til udbedring af sålbænke på overetagen og sydsiden af ejendommen og facade samt udgifter til byggesagkyndig.

Selskabet har anerkendt af dække udgiften til udskiftning af to sålbænke på ejendommens overetage. Selskabet har afvist at yde yderligere dækning. Selskabet har anført, at forholdet vedrørende facaden er beskrevet i tilstandsrapporten, at der ikke er dokumenteret dæknings-

berettigende skader ved de øvrige sålbænke, og at utætte fuger skyldes manglende vedligeholdelse.

Klageren har anført, at de anmeldte forhold skal betragtes som én skade. Klageren har anført, at forholdet vedrørende facaden er forkert beskrevet i tilstandsrapporten, da skaden havde udviklet sig markant 6 måneder efter overtagelsen og dermed skulle have været angivet med "rødt hus". Klageren har anført, at "det er vores holdning, som understøttes af den foretagne byggetekniske undersøgelse samt udsagn fra ETUs egen taksator, at vi ikke har haft mulighed for at forudse omfanget af skaden grundet manglende oplysninger i tilstandsrapporten vedrørende fejlkonstruerede sålbænke, utætte og fejlkonstruerede fuger samt brug af diffusionstæt facademaling. Henset til disse forhold vurderer vi, at der foreligger en skade, hvis karakter, omfang og reelle betydning, vi på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger (og fraværet af visse oplysninger heri), ikke har haft mulighed for at tage højde for".

Det fremgår af byggeteknisk gennemgang af 27/6 2023 indhentet af klageren: "Da facaderne på huset er malet med en diffusionstæt maling og da facadernes overfladebehandling ikke er helt vandtæt, samtidig med at der kommer betydelige mængder vand ind ved sålbænke, langs vinduer ved utætte bløde fuger og ved revner i facaden, som tydeligvis har fået en 'salgslak', for at skjule skaderne, så er skaderne begyndt at opstå gennem vinteren, som er den første vinter, familien har boet her. De utætte sålbænke og de utætte fuger omkring vinduer burde være omtalt i tilstandsrapporten, men det kræver naturligvis en stige at se disse skader. Da den diffusionstætte maling holder på den fugt, som kan komme ind i facademuren, så vil afskallingerne fortsætte med at udvikles, så længe facaden ikke befries for det tætte maling som må erstattes med en diffusionsåben behandling. Det vurderes, at eneste måde at stoppe skadesudviklingen på er at afskrælle malingen med f.eks. en betonhøvl, udbedre eventuelle skader, hvorefter hele facaden kan vandskures med Skalcem 2000 eller lignende, hvilket vil give en langt mere diffusionsåben overflade, hvor fugten ikke spærres inde med skader som de her sete til følge. Skaderne er ganske enkelt opstået fordi, der er tale om ældre murværk, som har en ret høj evne til vandoptagelse og dette murværk er blevet malet med en fuldstændig diffusionstæt maling,

som slet ikke tillader murværket at slippe af med den fugt, som er optaget i regnfulde perioder. Herefter er resten en konsekvens af vinterens og frostens komme. Da skaderne nedsætter husets byggetekniske værdi nævneværdigt og med tiden også vil udvikles så brugbarheden nedsættes nævneværdigt og da forholdet ikke er omtalt i tilstandsrapporten (eller er beskrevet klart forkert), så findes skaderne og årsager til skaderne at være dækningsberettigede i henhold til mindstedækningsbekendtgørelsen bilag 1 nr. 2 litra c. Skadebegrebet findes opfyldt, idet der er tale om et fysisk forhold som nedsætter både den byggetekniske værdi og brugbarheden nævneværdigt (når fugten med tiden trænger længere ind i boligen grundet yderligere skadesudvikling og deraf større vandoptagelse gennem facaden)".

Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er den, der rejser et krav, som skal bevise, at kravet er omfattet af forsikringsdækningen.

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

Facade

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at udvendige vægflader på malede og pudsede huse er mere vedligeholdelseskrævende end andre typer udvendige vægflader, og at en køber ikke kan forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt. Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at vedligeholdelsesbyrden væsentligt går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af husets alder og konstruktion.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 2 under "beboelse – ydervægge" med karakteren gult hus: "facadepuds er revnet og afskallet enkelte steder, f.eks. under køkken- og badeværelsesvindue mod nord, under skorsten mod øst samt mod vest. ... Risiko for opfugtning og dermed yderligere skade".

Nævnet finder det herefter godtgjort, at klageren på baggrund af tilstandsrapporten inden overtagelsen af ejendommen har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning, og at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet af yde forsikringsdækning for udbedring af facaden.

Sålbænke på sydsiden

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde erstatning for sålbænke, udover hvad selskabet har tilbudt at dække. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sålbænkene mod syd ikke ses at være beskrevet i den af klageren indhentede byggeteknisk gennemgang, og at der på fremlagte foto alene ses at være tale om afskalning af puds, hvilket med henvisning til afsnittet oven for om facader ikke udgør en dækningsberettigende skade.

Gummifuger

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for utætte fuger under henvisning til, at den konstaterede vandindtrængen skyldes manglende vedligeholdelse, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.6.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om gummifuger, der ud fra klagerens fotos fremstår nedbrudte og af ældre dato. Nævnet lægger til grund, at en gummifuge har en forven-

Ankenævnet for Forsikring

23.

101191

tet, almindelig levetid på 5 år. Når fugens levetid er ved at være udløbet, må det påregnes, at fugen med tiden bliver nedbrudt. Det går ikke ud over, hvad klageren må forvente af denne type af fuge af pågældende alder, at fugen nu skal udskiftes. Nævnet bemærker, at forsikringen ikke dækker forhold, der kun består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materials sædvanlige levetid, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.7.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 3 under "beboelse – døre/vinduer/porter" med karakteren gult hus: "der er begyndende nedbrydning i enkelte af trævinduerne, f.eks. mod syd. ... Risiko for yderligere nedbrydning".

Udgifter til byggesagkyndig

Efter sagens udfald finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgift til indhentelse af byggesagkyndig rapport.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand