

Ankenævnet for Forsikring

Den 7. august 2024 blev i sag nr. 101415:

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 26/3 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Huset er renoveret og vandskurret på alle ydermure i 2015/16. Vi købte huset i 2021 – her fremstod huset helt nyrenoveret, med kun få afskalninger, som må forventes af behandlet facade, se tilstandsrapport og salgsopstilling.

Kort efter indflytning begyndte vandskurring at falde af i store flager, og gullige fugtplamager opstod overalt på ydermur. Vi hyrede en [murermester], som reparerede en mindre del, hvorefter han konstaterede, at der var vandskurret ovenpå ikke-diffusionsåbent plastik maling - hvilket han oplyste er ulovligt ift byggreglementet. Han har ligeledes udtalt at vandskurringens levetid er forringet med 80-90%.

Vi indberettede forholdet til ETU, som efter besigtigelse afviste, se taksator rapport_..._første_afvisning. Senere har vi klaget over afgørelsen, samt haft en uvildig byggesagkyndig til at besigtige huset, rapport vedlagt. ETU har igen afvist, se taksatorrapport_..._afvisning_efter_klage - i 2. afvisning henviser de til et billede af vest-siden af huset hvor vandskurringen ser fin ud - men det er præcis den del [murermester] reparerede før han opdagede det ulovlige forhold - dette har vi adviseret både taksator og ETU om, uden respons. Vedlagt er et billede af ydermuren som den ser ud nu, se nuværende_tilstand_ydermur.jpg

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at selskabet skal dække udbedring af skaden, da forholdet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, er ulovligt, og har stor økonomisk konsekvens for os. Bliver den ikke udbedret har ejendomsmægler udtalt at det vil betyde et afslag på omkring 10% (435.000 kr) i salgspris.

Ankenævnet for Forsikring

2.

101415

Udbedring af skade vil ifølge håndværker inkludere sandblæsning af alle ydermure af huset, for at fjerne vandskuring samt plastik maling - herefter vandskuring af alle ydre flader, og til sidst maling med diffusionsåbent maling. Estimat fra håndværker er 350-400.000 kr."

Selskabet har den 29/4 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Oplysning om ejerskifteforsikringen

Klager har købt en 5-årige ejerskifteforsikring med en udvidet dækning under police ... med betingelserne EJE- 01.

Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 01. marts 2021.

Oplysning om den forsikret ejendom

Ejendommen er opført i 1985. Ejendommen er i flere plan.

Anmeldt forhold

Klager anmelder den 06. juni 2021, at man den 04. juni 2021 har konstateret, at huset er blevet malet med ikkeåndbar plastik maling udvendigt og senere blevet vandskuret, som gør, at huset ikke kan ånde, og derfor bobler vandskuringen ud flere steder og falder/skaller af.

Forholdene er anmeldt til ejerskifteforsikring 3 måneder efter overtagelsen.

Tilstandsrapporten for ejendommen

Inden købet af ejendommen har klager modtaget tilstandsrapport

Den beskikkede bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten oplyst følgende omkring

BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		I gavl mod vest er der mindre vandretgående revne i murværket over terrassedør. Over det nordligste vindue i stueplan er der mindre revne i murværket, og der er lidt løst puds. Over det sydligste vindue er der mindre revne i højre side samt lidt maling/pudsafskalninger nederst ved det sydlige hjørne..	-	-
2		I facade mod syd og gavl mod øst, på udbygningen, er der flere områder med løst puds/vandskuring.	-	-

Ankenævnet for Forsikring

3.

101415

3		I gavl mod øst er der mindre maling/pudsafskalninger i mindre område over carporttaget.	-	-
4		Pladebeklædninger mod øst og mod vest på udbygningen har lidt opfugtninger i træet, og specielt mod vest en del løs maling, og der er sprækker i samling mellem pladebeklædning nogle steder.	-	-

Sælger af ejendommen har under sælgeroplysninger i tilstandsrapporten oplyst følgende omkring

YDERMUR		SVAR
5.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i ydermur?	Ja
	Beskriv placeringen af revner	Der har i vores ejertid været få pudsafskalninger (vistnok i 2017/2018) som blev udbedret samme år.

Sagsfremstilling

På baggrund af anmeldelsen foretager Sedgwick på vegne af selskabet besigtigelse af det anmeldte forhold den 21. juni 2021.

Af taksatorrapport af 24. juni 2021 - fremlagt af klager – fremgår, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade på ejerskifteforsikringen, idet ejerskifteforsikringens skadesbegreb ikke er opfyldt. Forholdet afvises efter punkt 3.1.2 i betingelserne. Der henvises til det anførte i taksatorrapporten.

Afgørelse af 24. juni 2021 påklages af klager ved mail af 01. januar 2023, og selskabets klageansvarlig fastholder afgørelsen den 20. januar 2023. Der henvises til det anførte i svaret fra selskabets klageansvarlig – fremlagt som bilag C.

Klager fremsender den 16. marts 2023 Byggeteknisk gennemgang udarbejdet den 03. oktober 2022 af ... – som er fremlagt af klager.

På baggrund af den byggetekniske gennemgang foretager Sedgwick på vegne af selskabet genbesigtigelse af det anmeldte forhold den 08. juni 2023. Af taksatorrapport af 11. august 2023 - fremlagt af klager – fremgår, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade på ejerskifteforsikringen, idet ejerskifteforsikringens skadesbegreb ikke er opfyldt. Forholdet afvises efter punkt 3.1.2 i betingelserne, men afvises også efter punkt 4.1 i betingelserne med henvisning til anmærkningerne i tilstandsrapporten. Der henvises til det anførte i taksatorrapporten.

For god orden skyld bemærkes, at selskabet ikke finder det påvist, at der skulle være anvendt forkert facademaling, og anmeldte forhold er efter selskabets opfattelse oplyst korrekt i tilstandsrapporten.

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.

Selskabet henviser til kendelse 79291 omhandlende malede facade med karakter K1 (svarende til GRÅ HUS) pga revner og afskalling.

 79291	Ejerskifteforsikring, skadebegrebet, k-betegnelse, hvor dækkes, bevis	Danske Forsikring (ved Topdanmark)	Ejerskifteforsikring
Klager over afslag på dækning for bl.a. afskallende facademaling. Selskabet anførte, at forholdet vedrørende facademalingen var korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet fandt, at det ikke var godtgjort, at facadernes tilstand var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. I nævnets overvejelser indgik, dels at en køber ikke kunne forvente, at vedligehold af facader gennem årene var foretaget optimalt, dels at der hvilede en latent vedligeholdelsesbyrde på huse som det i sagen omhandlende, og at afskalninger forekom efter en årrække selv på huse, hvor grundbehandlingen var korrekt. Selskab medhold.			

Ifølge kendelsen kan klager ikke forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt. Sagen omhandler et hus opført i 1972, som på overtagelsestidspunktet fremstår med malede facader, hvor køber af ejendommen efter overtagelsen anmelder afskalling af facademaling, som skulle være plastisk maling."

Klageren har i brev af 2/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi klager ikke over 'forskelle af kosmetisk art', ej heller 'værditab af ejendom', men i stedet den nævneværdige nedsætning af bygningens værdi (mindst 10%, vurderet af fagfolk som beskrevet tidligere) hvilket bør være dækket ift forsikringens paragraf 3.1.2.

Der bør heller ikke herske nogen tvivl om at vandskurringen er udført forkert (ikke i henhold til datablad). Der ligger en halv pose tilbage af det brugte vandskurring, det drejer sig om 'Skalflex Vandskuringsmørtel Fabriksfremstillet tyndpudsmørtel KC 50/50/490 0-1 mm' - jeg har uploadet datablad for denne, hvor der tydeligt står at der ikke må vandskures ovenpå maling, malingen skal fjernes først - altså, en skjult fejl, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten. At der er vandskuret ovenpå maling har både byggeteknisk gennemgang, som murer bekræftet.

Ankenævnet for Forsikring

5.

101415

Hvorvidt malingen under vandskuringen er 'ikke-diffusionsåben plastik' maling er svært at bevise. Dog udtaler murer at så ekstremt hurtig degradering af facade kun kan ske hvis malingen under ikke er diffusionsåben (sammenlign billeder fra salgsoptstilling, samt tilstandsrapport der beskriver 'få afskalninger' med billedet 'nuværende_tilstand_ydermur'.)

En sidste kommentar er at punkt 4 i tilstandsrapporten beskriver pladebeklædninger, som er i træ, og ikke har noget med vandskuringen at gøre."

Selskabet har i brev af 23/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet fastholder det tidligere anførte, men klagers bemærkninger giver anledning til følgende:

Nedsætning af bygningens værdi

Klager anfører, at der ikke klages over 'forskelle af kosmetisk art' eller 'værditab af ejendom', men i stedet den nævneværdige nedsætning af bygningens værdi (mindst 10%).

Ejendommens værdi er i forsikringens skadedefinitions forstand at forstå som værende ejendommens byggetekniske værdi. Det er selskabets opfattelse, at ejendommens byggetekniske værdi ikke er nedsat som følge af det anmeldte forhold.

Vandskuring

Ejerskifteforsikringens skadesbegreb er ikke opfyldt, fordi vandskuringen er ikke udført i henhold til producentens anvisning – og udgør heller ikke en skade på den udvidet dækning.

Ved taksators besigtigelse er der ikke konstateret aktuelle skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Sammenfattende

Klager har ikke løftet bevisbyrden for, at anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen."

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 24/6 2021:

"ANMELDTE FORHOLD:

1: Afskalninger på facader

GENERELT OM HUSET:

Huset er opført i 1985 og fremstår i rimelig stand, alder taget i betragtning.

...

FORHOLD 1

Afskalninger på facader

Tilstandsrapporten siger:

- Over det nordligste vindue i stueplan er der mindre revne i murværket, og der er lidt løst puds. Over det sydligste vindue er der mindre revne i højre side samt lidt maling/pudsafskalninger nederst ved det sydlige hjørne

- I facade mod syd og gavl mod øst, på udbygningen, er der flere områder med løst puds/vandskuring.
- I gavl mod øst er der mindre maling/pudsafskalninger i mindre område over carporttaget.

BESKRIVELSE:

Du oplyser ved besigtigelsen, at I har udbedret afskalninger som er beskrevet i tilstandsrapporten, men at murer mener at der skulle være brugt forkert maling, og at afskalning fremadrettet vil komme igen.

Du oplyser tillige, at tidligere ejer skulle have malet facader blå på den oprindelige murstensfacade, oplyst af naboer i området. I 2014 skulle tidligere ejer have vandskuret alle facader og efterfølgende have malet den, jf. dine oplysninger.

Du har efter min besigtigelse fremsendt video og billeder som skulle dokumentere, at bagvedliggende overflade skulle være svag og porøs jf. murer.

VURDERING:

Ved min besigtigelse kunne det konstateres at afskalninger på facader er udbedret. Facaderne fremstår sammenhængende, og der ses ikke synlige afskalninger.

Det er alment kendt, at bygninger med malede facader kræver mere vedligeholdelse, end bygninger med blankt murværk, og at der hermed må forventes en oftere vedligeholdelse.

Det betragtes således som ganske forventeligt, at der opleves afskalninger og at disse hører under 'almindelig' vedligeholdelse.

Forholdet betragtes alene at være af kosmetisk art, hvorfor det samtidig vurderes at forholdet ikke udgør en nærliggende risiko for skade på bygning og bygningsdele.

Forholdet er ikke dækket af jeres ejerskifteforsikring, fordi det ikke opfylder skadebegrebet, jf. punkt 3.1.2 i betingelserne: *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.*

Skadebegrebet er lovgivningsmæssigt defineret af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., der omfatter alle ejerskifteforsikringer.

Der kan henvises til ankenævnskendelserne AK92.251 og AK79.291, som du har mulighed for at læse via hjemmesiden: www.ankeforsikring.dk

Det fremgår af byggeteknisk gennemgang af 3/10 2022 indhentet af klageren:

"Der er en generel konstatering af at husets pudsede facade og den hvide maling er påbegyndt krakelering flere steder.

Hverken pudsmateriale eller maling sidder fast på facaden og kan nemt fjernes uden kraft med f.eks. en fingernegl.

Der er ikke brugt en egnet maling til at male overfladen efter endt filsning/pudsearbejde. Den afsluttende malerbehandling er udført i plastmaling produkt, som ikke er diffusionsåben.

Der skal benyttes diffusionsåben maling på murværk, for at sikre at murværket kan ånde og komme af med vand som optages i konstruktionen, samt sikre at konstruktionen ikke er unødvendigt fugtet.

Der kommer vand ud igennem de tidligere blotlagte mørtelfuger på facaderne, ses på billedet.

Det er normalt, når man ikke har brugt korrekt anført maling, hvorfor vandet vil pible ud ved mørtelfuger og give en misfarvet facade.

...

Generelt for de fleste vinduespartier og dørpartier er maling og puds skallet af i flager, omkring lysningen.

Dette er en problemstilling, som vil fortsætte, såfremt man ikke får en udbedring udført. Det vil sige, at de ikke-korrekt udførte lag (puds & maling) skal fjernes, og derefter kan arbejdsprocessen gentages med egnet og godkendte materialer til arbejdet.

Der er et større udtræk over vinduesparti vendt mod vest.

På denne facade findes særlig meget vandudtrækning nederst på facaden.

Der er et større udtræk hen over dobbeltparti - dette kan skyldes vandindtrækning fra området omkring den sorte træplade, som efter tilsynsvurdering er udskiftningsparat.

Der er henvist til denne plade i tilstandsrapporten pkt. 4

Der er målt på pudsens tykkelse, og den er målt til at variere mellem 1-4 mm i tykkelse, alt efter hvor på facaden, der er målt.

Det anbefales af producenter, at arbejdet udføres i en tykkelse af 1-2 mm og er ensartet hele projektet rundt.

Tilsynsførende ser ikke tykkelse af pudset som værende årsagen til, at der kommer store mængder vand ud af facaden. Blot en konstatering under tilsyn udført d. 15.03.23.

Jævnfør tilstandsrapporten pkt. 4 – det beskrives ikke ret tydeligt, at der er mulig fugtproblematik med træplader i hhv. øst og vest.

Tilsynsførende tilskynder, at pladerne udskiftes snarest muligt, da pladerne er belagt med plastmaling, der gør at træet ikke kan ånde. Dette vil medføre fugtproblematikker i konstruktionen, som kun vil blive værre over tid.

På den nordlige facade omkring badeværelse, findes der en større gul plamage som ikke er nævnt i tidligere udført tilstandsrapport.

Det vil kræve en fugtmåling at bedømme, om murværket er særlig fugtet i det område. Området måler ca. 0,5 x 1,5 meter.

Såfremt, at problematikken ikke var tilstede ved udarbejdelse af tilstandsrapporten – skal dette anses som værende en ny skade.

[Sagkyndig] Vurdering:

Det er [sagkyndiges] samlede vurdering, at facaderne er meget medtaget af det vand, som trænger ud igennem pudset. Der er sammenlignet foto fra salgsoptstillingen d. 28.10.2020 til nu – på disse billeder ses en tydelig forandring, som i tilsynsførendes optik også er kommet hurtigere, end man kan forvente. Derfor mener tilsynsførende, at der er foranstaltninger, som har fremskyndet den medtagede facade, mere end man kan forvente ved almindelig nedbrydning af konstruktionsens samlede levetid.

Der er uden rimelig tvivl brugt forkerte materialer til arbejdet med facaderne, disse materialer vil efter tilsynsførendes vurdering være medvirkende faktorer til, at facaden ser ud, som den gør i dag.

Plastmalingen, som er benyttet, hæfter ikke længere fast til pudset. Det positive ved, at malingen afskaller er, at murværket har mulighed for at ånde og komme af med fugt de steder, hvor malingen ikke længere fungerer som en dampbremse for dette. Dette ses også på områder af facaden – altså de steder, hvor der er mest afskalning, er der mindst udtræk på facaderne.

Der er en risiko forbundet ved, at murværket ikke kan afgive fugt, derfor vil tilsynsførende anbefale, at der udføres en fugtteknisk måling på ydervægskonstruktionerne – så det kan fastlægges, om den nuværende stand af facaden udelukkende er af kosmetisk karakter, eller om den har betydning for konstruktionens funktionalitet."

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 11/8 2023:

"FORHOLD 1

Afskalninger på facader.

BESKRIVELSE:

Ved min besigtigelse fik jeg forevist husets facader, hvor jeg gik rundt om huset og undersøgte facader.

Jeg kunne konstatere, at der flere steder var udført partielle reparationer på facader i form af ny vandskuring og maling.

Jeg får ved besigtigelse samt via anmeldelsen oplyst, at I har fået oplyst af murer, at han mener der er anvendt forkert maling på facader samt at dette vil bevirke, at der fortsat vil komme afskalninger på facadernes vandskuring.

Ved min besigtigelse kunne jeg konstatere, at murværket med vandskuring og maling fremstod med enkelte afskalninger og udbedringer af afskalninger, men jeg vurderer, at murværket fremstod vandskuret murværk af den type og alder normalt vil fremstå.

I tilstandsrapporten, som i har fået udleveret inden jeres køb af ejendommen står der angivet 3 punkter – pkt. 1, 2 og 3 på side 11, at der forekommer revner og afskalninger i de vandskurede facader.

Desuden oplyser sælger under punktet Sælgeroplysninger på side 14 pkt. 5.1, at der i sælgers ejertid har været få pudsafskalninger, som er blevet udbedret. Sælger boede i ejendommen i 4 år.

I har i kraft af oplysningerne i tilstandsrapporten haft mulighed for inden jeres køb af ejendommen at få undersøgt en eventuel årsag til pudsafskalninger og dermed tage højde for dette i forhold til jeres køb.

Jeg vurderer ligeledes, at det er helt almindeligt, at der på vandskurede og malede facader vil forekomme afskalninger samt at der jævnligt på den slags overflader skal udføres mindre reparationer.

Som den bygningssagkyndige skriver i tilstandsrapporten, så er der med de ved hans besigtigelse registrerede afskalninger beskrevet som mindre alvorlige skader.

Der er tale om, at vandskuringen inkl. malingen skaller af, hvorved murstenens overflade bliver synlig. Murstenens blanke overflade kan godt tåle vind og vejr.

VURDERING:

Forholdet dækkes ikke.

Det vurderes ikke, at det anmeldte forhold opfylder skadebegrebet, som er angivet i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.2.

Dette skyldes, at det ikke vurderes, at det anmeldte forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger. Her skal sammenlignes med tilsvarende bygninger af samme alder og efterfølgende vandskuret og malet.

Hertil påhviler der en latent vedligeholdelsesbyrde på denne type ejendomme. Man kan som køber af en ejendom ikke forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt og det må forventes at vedligeholdelse på malede eller pudsede huse, tilsvarende som dit, er mere vedligeholdelseskærvende end andre typer udvendige vægflader og afskalninger kan forventes at forekomme løbende og særligt efter en årrække. Udvendige vægoverflader på pudsede og malede huse kræver stor vedligeholdelse. Disse reparationer kan udføres i større eller mindre grad og med forskellig holdbarhed og levetid. Der henvises i den forbindelse til Ankenævnet for Forsikrings kendelse 79.291, som ligeledes vedhæftes.

Desuden står der angivet i forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, der er angivet i tilstandsrapporten.

Ankenævnet for Forsikring

10.

101415

Jeg er her bekendt med, at I har udbedret netop de forhold, som er nævnt, men I har via oplysningerne i tilstandsrapporten haft mulighed for at undersøge afskalningerne nærmere inden jeres køb, hvilket i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 4.3 ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen."

Det fremgår af tilstandsrapporten:

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE				
BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		I gavl mod vest er der mindre vandretgående revne i murværket over terrassedør. Over det nordligste vindue i stueplan er der mindre revne i murværket, og der er lidt løst puds. Over det sydligste vindue er der mindre revne i højre side samt lidt maling/pudsafskalninger nederst ved det sydlige hjørne.	-	-
2		I facade mod syd og gavl mod øst, på udbygningen, er der flere områder med løst puds/vandskuring.	-	-
3		I gavl mod øst er der mindre maling/pudsafskalninger i mindre område over carportaget.	-	-
4		Pladebeklædninger mod øst og mod vest på udbygningen har lidt opfugtninger i træet, og specielt mod vest en del løs maling, og der er sprækker i samling mellem pladebeklædning nogle steder.	-	-

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:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et enfamilieshus fra 1985, den 1/3 2021. Han anmeldte den 6/6 2021, at ejendommens facade var blevet malet med ikke-åndbar plastikmaling og senere vandskuret, hvilket medførte, at huset ikke kunne ånde, og at vandskuringen boblede ud og skallede af.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at der i tilstandsrapporten er flere noteringer omkring revner og afskalning i facaden.

Klageren har anført, at forholdet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, og at det har en stor økonomisk betydning, idet en ejendomsmægler har vurderet, at forholdet vil medføre et afslag på 10 % i salgsprisen. Klageren har anført, at "der bør heller ikke herske nogen tvivl om at vandskuringen er udført forkert (ikke i henhold til datablad). Der ligger en halv pose tilbage af det brugte vandskuring, det drejer sig om 'Skalflex Vandskuringsmørtel Fabriksfremstillet tyndpudsmørtel KC 50/50/490 0-1 mm' - jeg har uploadet datablad for denne, hvor der tydeligt står at der ikke må vandskures ovenpå maling, malingen skal fjernes først - altså, en skjult fejl, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten. At der er vandskuret ovenpå maling har både byggeteknisk gennemgang, som murer bekræftet".

Det fremgår af byggeteknisk gennemgang af 3/10 2022 indhentet af klageren, at "det er [sagkyndiges] samlede vurdering, at facaderne er meget medtaget af det vand, som trænger ud igennem pudset. Der er sammenlignet foto fra salgsopstillingen d. 28.10.2020 til nu – på disse billeder ses en tydelig forandring, som i tilsynsførendes optik også er kommet hurtigere, end man kan forvente. Derfor mener tilsynsførende, at der er foranstaltninger, som har fremskyn-

det den medtagede facade, mere end man kan forvente ved almindelig nedbrydning af konstruktionens samlede levetid. Der er uden rimelig tvivl brugt forkerte materialer til arbejdet med facaderne, disse materialer vil efter tilsynsførendes vurdering være medvirkende faktorer til, at facaden ser ud, som den gør i dag. Plastmalingen, som er benyttet, hæfter ikke længere fast til pudset. Det positive ved, at malingen afskaller er, at murværket har mulighed for at ånde og komme af med fugt de steder, hvor malingen ikke længere fungerer som en dampbremse for dette. Dette ses også på områder af facaden – altså de steder, hvor der er mest afskalning, er der mindst udtræk på facaderne. Der er en risiko forbundet ved, at murværket ikke kan afgive fugt, derfor vil tilsynsførende anbefale, at der udføres en fugtteknisk måling på ydervægskonstruktionerne – så det kan fastlægges, om den nuværende stand af facaden udelukkende er af kosmetisk karakter, eller om den har betydning for konstruktionens funktionalitet".

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 1-3 med markeringen gråt hus, at "I gavl mod vest er der mindre vandretgående revne i murværket over terrassedør. Over det nordligste vindue i stueplan er der mindre revne i murværket, og der er lidt løst puds. Over det sydligste vindue er der mindre revne i højre side samt lidt maling/pudsafskalninger nederst ved det sydlige hjørne", "I facade mod syd og gavl mod øst, på udbygningen, er der flere områder med løst puds/vandskuring" og "I gavl mod øst er der mindre maling/pudsafskalninger i mindre område over carporttaget".

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.

Ankenævnet for Forsikring

13.

101415

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet, udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til det anførte i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tilstandsrapporten beskriver flere steder med revner i facaden samt løst og afskallet puds og maling, og nævnet finder, at klageren på den baggrund har haft mulighed for at tage forholdets karakter, betydning og omfang i betragtning før købet af ejendommen.

Nævnet har også lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at forholdet har konstruktiv betydning for facadernes funktion og holdbarhed i videre omfang end anført i tilstandsrapporten.

Nævnet har videre lagt vægt på, at udvendige vægflader på pudsede og malede huse er mere vedligeholdelseskrævende end andre typer udvendige vægflader. En køber kan i almindelighed ikke forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt. Nævnet finder det ikke godtgjort, at det anmeldte forhold adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af samme alder.

Hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af forholdet finder nævnet, at der med begrebet "ejendommens værdi" i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker efter nævnets opfattelse ikke økonomiske værditab i øvrigt. Nævnet henviser til sag 96166, 95647 og 93332.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

14.

101415

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand