

Ankenævnet for Forsikring

Den 27. november 2024 blev i sag nr. 101606:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 1/5 2024 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi skriver på vegne af Klager for at indgive en formel klage vedrørende vandskader, som Klager har oplevet i deres ejendom. Formålet med denne klage er at anmode om udbedring af de konkrete skader samt at adressere selskabets utilstrækkelige respons på problemet.

Vandskaderne, som Klager har oplevet, er af en betydelig karakter og har medført væsentlige skader på ejendommen. Det er vigtigt at påpege, at selskabets tendens til at udføre besigtigelser flere måneder efter skadernes opståen ikke kan anses som tilstrækkeligt.

Det faktum, at selskabet først reagerer måneder efter skadens indtræden, og ofte med ventetider på tre, fire måneder og i visse tilfælde over et halvt år, er yderst bekymrende. Disse forsinkede besigtigelser kan ikke bruges som grundlag for at benægte eller nedspille omfanget af skaderne. Det er dokumenteret, at der har været massive skader, og en henvisning til mindre fugt i væggene flere måneder efter våde perioder og opvarmning af huset generelt, virker direkte uprofessionelt og er ikke relevant for sagen.

Vi anmoder derfor om, at selskabet straks foretager en grundig undersøgelse af de pågældende vandskader og iværksætter de nødvendige skridt til at udbedre dem.

Det er af afgørende betydning, at Klager får den nødvendige bistand til at genoprette deres ejendom til dens oprindelige tilstand. Vi henviser til Bilag C + D + E.

Selskabet henviser til dets vilkår, hvori der fremgår de ikke dækker forhold, som ikke opfylder skadebegrebet. Vi ser dog at forholdet netop opfylder skadebegrebet og nærliggende risiko for skade.

Klager gør opmærksom på, at der hverken i købsmaterialet på huset eller i tilstandsrapporten fremgår forhold vedr. dem som er anmeldt. Klager havde derfor ikke mulighed forud for købet, at vide, at denne skulle stå med en markant større udbedringsomkostninger end hvad der er angivet i tilstandsrapport og købsmaterialet.

Klager gør gældende, at selskabets vilkår for så vidt er helt ok, såfremt klager måtte have kendskab til den reelle skader. Det havde klager ikke.

Med andre ord bærer selskabet i denne sag risikoen for, at den byggesagkyndiges beskrivelse af de konkrete forhold ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, idet der ikke klart og tydeligt fremgår oplysninger, som sikrede kunne være vidende om ved overtagelsen.

Herudover er der tale om forhold, der ikke er opført jf. bygningsreglementet og derfor ikke opretholder reglerne heri. Vi må på denne baggrund henvise til, at forholdet er opført mod lovgivning og anvisninger.

Vi understreger, at dette ikke blot er et forhold, der er konstateret i vores nuværende ejerperiode, men en skade, der allerede var til stede under den tidligere ejer. Derved opfylder skaden betingelserne for dækning, og vi forventer, at selskabet anerkender denne dækning for samtlige facader på bygningen.

Der er modtaget udførlig og saglig udtalelse af forholdene fra fagfolk, der bekræfter, at skaderne på facaderne er af ældre dato og derfor var til stede ved overtagelsen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Selskabet skal tilpligtes overfor klager at dække en fuld reparation af ydervægge, hvor pudslag ikke hæfter på ydervægge, da det er lavet stik mod bygningsreglement og anvisninger.

Tilbud for udbedring af disse forhold, så de lever op til og overholder bygningsreglementet omkring fugtsikring i facader og klimaskærme, udgør således:

Gl eks. Bygning: Pris: 158.800,00 kr. excl. moms.

Ny tilbygning: Pris: 221.700,00 kr. excl. moms."

Selskabet har den 15/5 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"i. Faktiske omstændigheder

Med overtagelsesdag den 20. september 2019 overtog klagerne ejendommen beliggende

Som sagens **bilag A** fremlægges eksemplar af salgsopstillingen, der blandt andet viser facader og gavle på tidspunktet for klagernes køb af ejendommen.

Som sagens **bilag B** fremlægges kopi af købsaftale fra klagernes køb af ejendommen.

I forbindelse med købet af ejendommen tegnede klagerne ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring.

Police med forsikringsvilkår fremlægges som sagens **bilag C**.

Den 24. november 2023 anmeldtes det af sagen omhandlede forhold til den hos Domus Forsikring indtegnede ejerskifteforsikring. Domus Forsikring lod taksator foretage besigtigelse og udarbejde taksatorrapport.

Taksatorrapporten fremlægges som sagens **bilag D**.

Domus Forsikring har blandt andet ved mail af 14. december 2023 (**bilag E**) samt mail af 22. marts 2024 (**bilag F**) afvist dækning.

ii. Bevis for dækningsberettigede forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring?

Klagerne overtog ejendommen med overtagelsesdag den 20. september 2019.

Forud for købet af ejendommen modtog klagerne tilstandsrapport af 28. maj 2019, fremlagt i sagen som bilag.

Af tilstandsrapporten fremgår, at ejendommen oprindelig er opført i 1959.

Mere end fire år efter at have overtaget ejendommen anmeldte klagerne det af sagen omhandlede forhold med relation til vandindtrængen.

Domus Forsikring lod taksator foretage besigtigelse. Taksatorrapporten er fremlagt som bilag D.

På baggrund af besigtigelsen konkluderer taksator i bilag D blandt andet følgende:

'Årsag vurderes at være fils er 14-17 år gammel på østgavl, det er normalt at fils skal eftergås efter denne tidsinterval og ofte meget før, med FT overtagelse i 2019, er vedligeholdelse for længst overgået til FT.

Der var ikke opfugtning af indvendige vægge som følge af krakeleringen af østgavl.

Årsag til slip i område på tilbygnings øst facade, specielt i fuger vurderes at være fuger er hårdt trykket, så vandpåvirkning af facade ikke trænger ind i fuger, men bliver i filsen, frost skubber fils ud af fuger.

De hårdt presset fuger vurderes at være i det skaderamt område ca. 1 m².

Det er velkendt, at pudsede, henholdsvis filsede facader kræver særlig vedligeholdelse, herunder ved ejendomme, som den af sagen omhandlede, der ikke er med tagudhæng, se herved fotos i sagens bilag A.

Taksator vurderer, at filsningen er af ældre dato og vurderes, som det ses af sagens bilag D, at filsningen havde en stand som man kunne forvente, henset til hvornår den er udført, ligesom taksator bemærkede ikke at have registreret opfugtning af indvendige vægge som følge af den konstaterede krakelering ved østgavl.

Vedligeholdelse af facader og gavle som de af sagen omhandlede er ikke et dækningsberettiget forhold under en indtegnet ejerskifteforsikring. Det forhold, at en given bygningsdel måske ikke i alle henseender er udført i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik, udgør ikke i sig selv en retlig relevant skade under en ejerskifteforsikring.

I denne sag er der efter Domus Forsikrings opfattelse ikke af forsikringstagerne (klagerne) ført bevis for, at anmeldte forhold pr. overtagelsesdagen den 20. september 2019 udgjorde en retlig relevant skade, herunder er der også henset til tidsforløbet for overtagelsesdagen til vandindtrængning konstateres ikke efter Domus Forsikrings opfattelse ført bevis for nærliggende risiko for skade pr. overtagelsesdagen.

Anmeldelse er således sket mere end fire år efter, at klagerne overtog ejendommen, uden at klagerne har sandsynliggjort at have vedligeholdt facader/gavle i den mellemliggende periode.

Med henvisning hertil samt det i bilag E og F anførte gøres det således gældende, at klagerne ikke har ført bevis for dækningsberettigede forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring."

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

"Vi finder, at selskabets fremlægning af sagen strider mod de faktiske oplysninger og den foreliggende dokumentation. Nedenfor redegør vi for vores synspunkter og henviser til den relevante dokumentation.

Faktuel dokumentation for skadeårsagen

I forbindelse med renoveringen og pudsningen af murværket i 2017/18 er det blevet dokumenteret, at brandhuden på de gamle sten er væk på grund af den tidligere ejers forkerte behandling af murværket. Dette fremgår tydeligt af tilstandsrapporten, som også beskriver tilbygningen og renoveringen. Det er vigtigt at bemærke, at klager på overtagelsestidspunktet ikke havde mulighed for at erkende det reelle omfang, karakter og betydning af disse skader.

1.	Generelle oplysninger	
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? 12år	
1.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen? Hele perioden	
1.3	Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? Hvis ja, hvilke og hvornår? Ja, renovering i 2007-2010 og tilbygning i 2017/2018	☒ ☐
1.4	Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke? Det hele er selvbyg	☒ ☐

Fugt i murværket

Det fremgår af klagers husforsikrings undersøgelser [Bilag F] samt ejerskiftebemærkninger af 22. marts 2024, at der er konstateret fugt i murværket. Vi gør opmærksom på, at fugt ikke må kunne ledes til bagvæggen, da det ikke er sædvanligt og påregneligt, at indvendige vægge periodisk opfugtes. Dette kan være skadeligt for indeklimaet. I rapporterne er fugtindholdet beskrevet som højt til vådt, hvilket er uacceptabelt i en nyere renoveret bolig fra 2017/18.

Vi finder, at klager har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved facaderne og gavle, som udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi henviser til, at klager på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten ikke havde mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning forud for købet.

Forsikringsselskabets påstand om årsagen til skaden

Forsikringsselskabet henviser til, at årsagen til skaden på bygningens facader, skal findes specifikt i fugerne, og, at fugerne er for hårdt trykket. Forsikringsselskabet afviser dækning af fuger i facaderne. Selv hvis dette delvist skulle være tilfældet, henviser vi til kendelserne AK99194 og AK83453, som støtter vores klient i, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Når skader opstår alene på grund af, at angoben på stenene i facaderne er fjernet ved en forkert udført renovering og påførsel af pudslag, er det væsentligt at understrege flere juridisk relevante synspunkter:

1. Skjult skade ved overtagelse: Klienten kunne ikke vide eller have mistanke om, at bygningen var behæftet med en skade ved overtagelsen. Dette er et centralt element, idet skader, der ikke er synlige eller nævnt i tilstandsrapporten, salgsopstillingen eller købsaftalen, falder uden for købers undersøgelsespligt. Det er rimeligt at forvente, at sådanne skjulte skader er omfattet af ejerskifteforsikringen.

2. Manglende information fra sælger og forsikringsselskab: Dokumenterne fremlagt af forsikringsselskabet, herunder salgsopstilling og købsaftale, indeholder ingen oplysninger om fjernelsen af angoben på stenene eller den forkerte renovering. Manglende information fra sælgeren om denne kritiske fejl kan anses som en væsentlig mangel ved salget, idet køberen ikke er blevet gjort bekendt med bygningens faktiske stand.

3. Forsikringsbetingelsernes omfang: Ifølge forsikringsbetingelserne skal forsikringsselskabet dække skader, der udgør en nærliggende risiko for yderligere skade på bygningen. Den forkerte fjernelse af angoben og påførsel af pudslag har medført en sådan risiko, idet det har kompromitteret murværkets evne til at modstå fugt og frostskafer. Skaden er således dækningsberettiget under forsikringens vilkår.

4. Fejlagtigt udført arbejde: Den udførte renovering og pudsning er ikke udført efter forskrifterne, hvilket har forværret bygningens tilstand. Det er velkendt, at fjernelsen af angoben uden korrekt erstatning med en passende overfladebehandling vil medføre øget risiko for skader som fugtindtrængning og frostsprængninger. Dette bør forsikringsselskabet tage i betragtning ved vurderingen af skadeårsagen og dækningen.

5. Køberens rimelige forventninger: Køberen har rimelige forventninger om, at ejendommen er i en stand, der svarer til dens beskrivelse i de fremlagte dokumenter. Da den faktiske skadegrad først blev synlig efter overtagelsen, er det urimeligt at forvente, at køberen skulle have identificeret eller forebygget denne skade ved købet. Derfor bør skaden dækkes af ejerskifteforsikringen.

6. Juridisk præcedens og praksis: Der findes flere afgørelser fra ankenævn og domstole, hvor skjulte skader, der først viser sig efter overtagelsen, er blevet betragtet som dækningsberettigede under ejerskifteforsikringen. Disse afgørelser understøtter, at vores klients sag bør vurderes på

samme måde, da skaden er opstået på baggrund af en tidligere fejlrenovering, som var skjult ved købet.

Konklusion

På baggrund af ovenstående synspunkter er det vores opfattelse, at forsikringsselskabet bør anerkende skaden som dækningsberettiget og udbetale den relevante erstatning til vores klient. Dette ville være i overensstemmelse med både forsikringsbetingelserne og den gældende juridiske praksis.

Under henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 5A vil vi påpege, at der er tale om et væsentligt brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse af bygningen. Efter en samlet vurdering af sagen finder vi, at selskabet ikke har været berettiget til at afvise skaden. Selskabet skal derfor udbetale erstatning til klager.

Vi understreger, at klager har bevist, at der er forhold ved facaden, som udgør en nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelserne. På denne baggrund anmoder vi Ankenævnet for Forsikring om at tage stilling til sagen med henblik på, at forsikringsselskabet udbetaler den berettigede erstatning til vores klient.

Sluttelig skal vi gøre gældende, at forsikringsselskabet har udstedt en police gældende fra overtagelse af ejendommen og fem år frem, hvorfor en afvisning med henvisning til 3 år efter overtagelsen, ikke kan tages i betragtning. Da må selskabet undlade at udstede policer på flere år."

Selskabet har i brev af 5/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"I anledning af klagers supplerende indlæg af 11. juni 2024 bemærkes, at det efter Domus Forsikrings opfattelse ikke kan lægges til grund, at det er *'dokumenteret, at brandhuden på de gamle sten er væk på grund af den tidligere ejers forkerte behandling af murværket'*.

Domus Forsikring har som redegjort for i tidligere indlæg af 15. maj 2024 ladet taksator besigtige ejendommen, og taksatorrapporten er fremlagt som sagens bilag D.

Indholdet af taksatorrapporten er i øvrigt i overensstemmelse med det, som beskrives af Domus Forsikring i mailen af 22. marts 2024 som fremlagt af klager i forbindelse med det seneste indlæg af 11. juni 2024.

Med hensyn til klagers supplerende bemærkninger omkring fugt bemærkes, at det også af taksatorrapporten fremgår, at taksator ved sin besigtigelse ikke har kunnet registrere opfugtning af hulmursisolering og indervæg, se herved sagens bilag D.

Taksator har tværtimod registreret normale fugtniveauer."

Klagerens repræsentant har i brev af 13/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi ønsker at tilbagevise Domus Forsikring og deres advokats påstand om, at de omhandlede skader ikke er dækningsberettigede, idet de ikke skulle være forårsaget før overtagelsen af huset, og

derfor skulle falde uden for forsikringsdækningen. Det er vores opfattelse, at skaderne var til stede allerede ved overtagelsen, og at de nu har udmøntet sig i alvorlige vandskader, fugtskader og skimmelskader i ejendommen.

Dokumentation og skadeårsag:

Domus Forsikring anfører i deres skrivelse, at det efter deres opfattelse ikke er dokumenteret, at de skader, der nu er konstateret på ejendommen, skyldes tidligere ejers fejlagtige behandling af murværket, herunder fjernelse af brandhuden på murstenene. De henviser til en taksatorrapport, som angiveligt ikke har registreret unormale fugtniveauer eller opfugtning af hulmursisolering og indervægge. Det er dog vigtigt at bemærke, at vi har fremlagt faktuel dokumentation, der modsiger denne konklusion.

Under renoveringen af ejendommen i 2017/18 blev det dokumenteret, at brandhuden på de gamle sten var fjernet på grund af den tidligere ejers forkert udførte sandblæsning og efterfølgende påføring af pudslag. Dette har medført, at murværket nu er i en tilstand, hvor det ikke længere er modstandsdygtigt over for vejrliget, hvilket har resulteret i de nu konstaterede skader. Denne dokumentation fremgår tydeligt af tilstandsrapporten, som beskriver både tilbygningen og renoveringen. Det skal understreges, at disse skader ikke var synlige eller erkendelige for vores klient på overtagelsestidspunktet, hvilket er afgørende for vurderingen af dækning under ejerskifteforsikringen.

Forsikringsdækning:

Vi mener, at vores klient har løftet bevisbyrden for, at de omhandlede skader var til stede på ejendommens facader og gavle ved overtagelsen, og at de udgør en skade i forsikringsmæssig forstand. Domus Forsikring har argumenteret for, at årsagen til skaden primært skal findes i fugernes hårde komprimering, hvilket de anser for at være undtaget fra dækning. Vi vil dog henvise til tidligere afgørelser fra Ankenævnet, herunder AK99194 og AK83453, der støtter vores klient i, at der er tale om en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen.

Det er afgørende at påpege, at skaderne på klimaskærmen er opstået som følge af forkert behandling af murværket, og at dette udgør en umiddelbar trussel mod bygningens integritet. De skader, der nu er konstateret, herunder revnedannelse og vandindtrængen, er direkte følgevirkninger af den tidligere ejers fejlagtige renovering. Disse forhold er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvilket betyder, at vores klient ikke havde mulighed for at tage højde for dem ved købet af ejendommen.

Relevante bestemmelser:

Under henvisning til forsikringsaftaleloven samt principperne i Ankenævnets tidligere praksis, er det klart, at en skade, der var latent på overtagelsestidspunktet, og som først manifesterer sig senere, stadig er omfattet af forsikringen. Dette gælder især, når skaden ikke var synlig ved en almindelig besigtigelse, hvilket er tilfældet her. Endvidere understøtter den tidligere nævnte praksis, at skader, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, men som har været til stede ved overtagelsen, er dækningsberettigede."

Ankenævnet for Forsikring

8.

101606

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapport af 28/5 2019:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.6 Tagrender/tagedløb	K1	Der er overfladetæring forleden i tagedløb ved hushjørne mod nord-øst.
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	Murværket har en revne ved terrassedør mod syd. Note: Forholdet skønnes ikke at ville give anledning til yderligere skadesudvikling. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.

"

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

Du skal være opmærksom på at sælgers besvarelse ikke har garantivirkning.

Ja Nej

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten

...

1.	Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? 12år		
1.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen? Hele perioden		
1.3	Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? Hvis ja, hvilke og hvornår? Ja, renovering i 2007-2010 og tilbygning i 2017/2018	☒	☐
1.4	Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke? Det hele er selvbyg	☒	☐

...

... ja, men er dog ingen problem...

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? I tidligere kælder vægge	☒	☐
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?	☐	☒

"

Det fremgår af tilbud af 1/3 2024 fra murerfirma indhentet af klageren:

"Efter at have set de skader huset har, tænker jeg følgende:

Ankenævnet for Forsikring

9.

101606

Det ser ud som om man har valgt at sandblæse de eks. facadesten.

Dvs. at man har trykket stenens front, så den er blevet mere åben og dermed kan suge mere til sig.

Efterfølgende har man valgt at filtse facaden med en meget tynd filts.

Når jeg ser nærmere på facaden, kan jeg se, at den ikke er rengjort helt for støv inden man har påbegyndt filtsningen.

Den eksisterende facade skulle have været gjort ordentlig ren og så kunne man have valgt at Kaste facaden ud og pudse den efterfølgende, eller pudse facaden op med hæftemørtel med ilægning af net i det første lag og derefter afslutte med hæftemørtel i det sidste lag. På den måde havde facaden fået en stærkere front og dermed være mere holdbar og tæt for vandindtrængning.

Den nye tilbygning:

Facaden i fugerne suger meget fugt. Selve stenene ser ud som om de tørrer rimeligt op.

Tyndpudsningen har svært ved at hæfte til fugerne, da man har valgt at trykke fugerne meget glatte. Med alt det vand og frost der har været, bliver filtsen slået af.

Der skulle nok have været lavet en grov fuge, når man alligevel sluttede med at filtse murværket.

Det kan også være, at man måske ikke har givet den nye tilbygnings murværk den tid den skal have for at tørre ud inden den blev slutfiltset. Normalt lader man murværket tørre i 6-8 måneder inden den slutfiltses. Er tilbygningen muret op i vinterhalvåret er det godt at lade den stå og tørre længere end de 6-8 måneder inden den slutfiltses.

Jeg har givet to priser for udbedring, dvs. udtrykket for begge bygningers facader kommer til at stå helt ens.

Gl eks. Bygning:

Div. afdækning af belægning hele vejen rundt + afdækning af vinduer og døre.

Opsætning af stillads.

Let afslibning af alle eks. facader for løst puds/filts + højtryksrensning.

Behandling med hæftemørtel, ilægning af net i første lag. Efter endt tørretid pudses der op med hæftemørtel til færdig facade.

Oprydning og bortkørsel af mureraffald.

Pris: 158800,00 kr. excl. moms.

Ny tilbygning:

Div. Afdækning af belægning hele vejen rundt + afdækning af vinduer og døre.

Opsætning af stillads.

Let afslibning af facaden for løst puds/filts.

Højtryksrensning til ren facade.

Oppudsning med hæftemørtel med ilægning af net i første lag. Efter endt tørretid pudses der op med hæftemørtel til færdig facade.

Oprydning og bortkørsel af mureraffald.

Pris: 221700,00 kr. excl. moms."

Det fremgår af taksatorrapport over besigtigelse den 13/3 2024:

"Ejendommen er opført i 1959

Billede af ejendom:

Ankenævnet for Forsikring

10.

101606

...

2. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Anmeldelse fra kunde:

Facaderne på ejendommen slår revner, samt puds falder af, og der trækker vand ind i ejendommen.

Anmærkninger:

- Tilstandsrapport

Billede af denne er ikke taget med i rapporten

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavl	K1	Murværket har en revne ved terrassedør mod syd. Note: Forholdet skønnes ikke at ville give anledning til yderligere skadesudvikling. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.

Det oplyses at hus er renoveret i 2007-2010 hvilket gør fælsning 14-17 år gammel og på tilbygning 6-7 år.

1.	Generelle oplysninger	
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? 12år	
1.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen? Hele perioden	
1.3	Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? Hvis ja, hvilke og hvornår? Ja, renovering i 2007-2010 og tilbygning i 2017/2018	☒ ☐
1.4	Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke? Det hele er selvbyg	☒ ☐

- Police

Ingen forbehold.

Taksatorbeskrivelse:

Skader på den filset overflade på gavl mod øst og tilbygningsfacade mod øst.

Gavl mod øst filset i perioden 2007-2010, et sted mellem 14-17 år siden med begyndende afskalning.

[Fotografi]

Tilbygning havde et skadet område på facade mod øst, tilbygning er fra 2017-2018, 6-7 år gammel.

[Fotografi]

Der var ingen skader på sydfacade.

[Fotografi]

Men gavl på tilbygningen mod syd havde bevægelsesrevne over dilatationsfuge mellem facade og gavl.

[Fotografi]

Der var en skadet fuge ved sydgavls vestlig hjørne.

[Fotografi]

Der var slip i fils ved en sten på sydgavl.

[Fotografi]

Der var ingen skader på facade på tilbygning mod vest.

[Fotografi]

Der var ingen skader på gavl tilbygning mod nord.

[Fotografi]

FT oplyste at der var opfugtning af hulmursisolering og indervæg, dette kunne ikke konstateres nogen steder på indervæg gavl mod øst, fugt var alle steder indenfor det normale.

[Fotografi]

Målinger var lidt højere i stenbeklædning i bruseniche, men indenfor det normale, og ens om der blev målt over det vandpåvirket område eller i det vandpåvirket område.

Forhøjelsen vurderes at være materialet.

[Fotografi]

3. Årsag og omfang

Årsag vurderes at være fils er 14-17 år gammel på østgavl, det er normalt at fils skal eftergås efter denne tidsinterval og ofte meget før, med FT overtagelse i 2019, er vedligeholdelse for længst overgået til FT.

Der var ikke opfugtning af indvendige vægge som følge af krakeleringen af østgavl.

Årsag til slip i område på tilbygnings øst facade, specielt i fuger vurderes at være fuger er hårdt trykket, så vandpåvirkning af facade ikke trænger ind i fuger, men bliver i fils, frost skubber fils ud af fuger.

De hårdt presset fuger vurderes at være i det skaderamt område ca. 1 m²."

Det fremgår af forsikringsbetingelser nr. E33 af 29/5 2019:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

H Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.

I Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom 20/9 2019. Ejendommen er opført 1959, og der er opført en tilbygning i 2017/2018. Ejendommen fremstår med filtsede facader. Klageren anmeldte den 24/11 2023, at facaderne slog revner, at puds faldt af, og at der trak vand ind i ejendommen. Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgift til fuld reparation af ydervægge, i alt 158.800 kr. eksklusiv moms for den oprindelige bygning og 221.700 kr. eksklusive moms for den nyere tilbygning.

Klageren har anført, at brandhuden på de gamle sten er væk på grund af den tidligere ejers forkerte behandling af murværket ved renovering og pudsning af murværket i 2017/2018. Klageren har anført, at der er konstateret fugt i murværket, og at fugt ikke må kunne ledes til bagvæggen, samt at det ikke er sædvanligt og påregneligt, at indvendige vægge periodisk opfugtes. Klageren har anført, at fugtindholdet i rapporterne er beskrevet som højt til vådt, hvilket er uacceptabelt i en nyere renoveret bolig fra 2017/18. Klageren har anført, at fjernelse af ango-

ben og påførsel af pudslag har medført en nærliggende risiko for skade, idet det har kompromitteret murværkets evne til at modstå fugt og frostskeer. Klageren har anført, at det er velkendt, at fjernelsen af angoben uden korrekt erstatning med en passende overfladebehandling vil medføre øget risiko for skader som fugtindtrængning og frostsprængninger. Klageren har anført, at det udgør en skade, at fugerne er komprimeret for hårdt, og at revnedannelse og vandindtrængen er direkte følgevirkninger af den fejlagtige renovering. Klageren har anført, at selskabets besigtigelse flere måneder efter skadernes opståen ikke kan bruges som grundlag for at benægte omfanget af skaderne. Klageren har anført, at han ønsker en grundig undersøgelse af vandskaderne. Klageren har anført, at forholdene var til stede da sælger ejede ejendommen, og at en skade, der var latent på overtagelsestidspunktet, og som først manifesterer sig senere, er omfattet af forsikringen. Klageren har anført, at der er tale om ulovlige forhold, som ikke er opført i overensstemmelse med bygningsreglementet. Klageren har anført, at manglende oplysninger om fjernelsen af angoben på stenene/forkert renovering må anses som en væsentlig mangel ved salget.

Selskabet har anført, at klageren har anmeldt vandindtrængen mere end 4 år efter overtagelsesdagen, at det er velkendt, at pudsede, henholdsvis fildede facader kræver særlig vedligeholdelse – herunder ejendomme, der ikke er med tagudhæng – og at vedligeholdelse af facader og gavle ikke er et dækningsberettiget forhold. Selskabet har anført, at fildningen er af ældre dato og havde en stand som man kunne forvente, henset til hvornår den er udført. Selskabet har anført, at der ikke er registreret opfugtning af indvendige vægge som følge af den konstaterede krakelering ved østgavl. Selskabet har anført, at det ikke er dokumenteret, at brandhuden på de gamle sten er væk på grund af den tidligere ejers forkerte behandling af murværket.

Det fremgår af tilbud af 1/3 2024 fra murerfirma indhentet af klageren, at "Det ser ud som om man har valgt at sandblæse de eks. facadesten. Dvs. at man har trykket stenens front, så den er blevet mere åben og dermed kan suge mere til sig. Efterfølgende har man valgt at filtse facaden med en meget tynd filts. Når jeg ser nærmere på facaden, kan jeg se, at den ikke er rengjort helt for støv inden man har påbegyndt filtsningen. Den eksisterende facade skulle have været

gjort ordentlig ren og så kunne man have valgt at Kaste facaden ud og pudse den efterfølgende, eller pudse facaden op med hæftemørtel med ilægning af net i det første lag og derefter afslutte med hæftemørtel i det sidste lag. På den måde havde facaden fået en stærkere front og dermed være mere holdbar og tæt for vandindtrængning. Den nye tilbygning: Facaden i fugerne suger meget fugt. Selve stenene ser ud som om de tørrer rimeligt op. Tyndpudsningen har svært ved at hæfte til fugerne, da man har valgt at trykke fugerne meget glatte. Med alt det vand og frost der har været, bliver filtsen slået af. Der skulle nok have været lavet en grov fuge, når man alligevel sluttede med at filtse murværket. Det kan også være, at man måske ikke har givet den nye tilbygnings murværk den tid den skal have for at tørre ud inden den blev slutfiltset".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 13/3 2024, at "Det oplyses at hus er renoveret i 2007-2010 hvilket gør filsning 14-17 år gammel og på tilbygning 6-7 år ... Skader på den filset overflade på gavl mod øst og tilbygningsfacade mod øst. Gavl mod øst filset i perioden 2007-2010, et sted mellem 14-17 år siden med begyndende afskalning ... Tilbygning havde et skadet område på facade mod øst, tilbygning er fra 2017-2018, 6-7 år gammel ... Men gavl på tilbygningen mod syd havde bevægelsesrevne over dilatationsfuge mellem facade og gavl ... Der var en skadet fuge ved sydgavls vestlig hjørne ... Der var slip i fils ved en sten på sydgavl ... FT oplyste at der var opfugtning af hulmursisolering og indervæg, dette kunne ikke konstateres nogen steder på indervæg gavl mod øst, fugt var alle steder indenfor det normale ... Årsag vurderes at være fils er 14-17 år gammel på østgavl, det er normalt at fils skal eftergås efter denne tidsinterval og ofte meget før, med FT overtagelse i 2019, er vedligeholdelse for længst overgået til FT. Der var ikke opfugtning af indvendige vægge som følge af krakeleringen af østgavl. Årsag til slip i område på tilbygnings øst facade, specielt i fuger vurderes at være fuger er hårdt trykket, så vandpåvirkning af facade ikke trænger ind i fuger, men bliver i filsen, frost skubber fils ud af fuger. De hårdt presset fuger vurderes at være i det skaderamt område ca. 1 m²".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4B, at forsikringen dækker "Udbedring af aktuelle bygningskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader

på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade". Det fremgår af punkt 4C, at forsikringen også dækker "når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger".

Det fremgår af punkt 5H, at forsikringen ikke dækker "Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden".

Basisdækning

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen eller vedligeholdelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen – herunder de fremlagte fotos – finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at facademurværkets tilstand på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4. Nævnet finder, at klageren ikke ved fremlæggelse af udtalelse fra mureren har dokumenteret dækningsberettigende skader. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om et hus fra 1959 og en tilbygning fra 2017/2018, hvor de oprindelige murstensfacader på et senere tidspunkt er fildede, og at der ikke ses revner eller afskalninger, der går udover, hvad der må forventes ved den valgte facadebehandling. Det er nævnets opfattelse, at en køber ikke kan forvente, at vedligehold af filt-

sede facader gennem årene er foretaget optimalt, og at der ved filtsede facader består en latent vedligeholdelsesbyrde.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at forholdet har betydning for klimaskærmens funktion og holdbarhed, og herunder at der skulle trænge vand ind i bygningen. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på selskabets taksatorrapport, hvorefter det fremgår, at der ved besigtigelsen ikke kunne konstateres opfugtning af hulmursisolering eller indervæg, og at "Der var ikke opfugtning af indvendige vægge som følge af krakeleringen af østgavl".

Nævnet har tillige lagt vægt på, at det ikke er bevist, at afskalninger og revner på facaderne skyldes fejlkonstruktion, eller at facaderne kræver et særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde i forhold til tilsvarende filtsede facader.

Nævnet har videre lagt vægt på, at forholdet først er anmeldt ca. 4 år efter, at klageren havde overtaget ejendommen.

Udvidet dækning

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved facaden som udgør en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen, og som var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde erstatning over forsikringens udvidede dækning.

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

Nævnet bemærker, at det ligger uden for nævnets kompetence at tage stilling til, om sælgeren har handlet groft uagtsomt i forbindelse med tilstandsrapportens udarbejdelse, jf. herved lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 2, stk. 5.

Ankenævnet *for* Forsikring

17.

101606

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', written in a cursive style.

Peter Thønnings