

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 13. november 2024 blev i sag nr. 101704:

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 10-årig ejerskifteforsikring med basis dækning. I klageskema af 22/5 2024 har klageren bl.a. anført:

"Indledningsvist er skaden anmeldt til vores oprindelige ejerskifteforsikringsselskab Frida Forsikring A/S (herefter: Frida). Dette selskab er gået konkurs, hvorefter deres ejer Domus Forsikring A/S (herefter: Domus) har overtaget policen og de medfølgende forpligtelser. Da vi aldrig har hørt fra Frida er al korrespondance efter den oprindelige anmeldelse sket med Domus.

Skaden er sket på mit hus – som er opført i 1921, delvist ombygget i slutningen af 70'erne/starten af 80'erne. Det er uvist hvornår murværket er oppudset, dog er det sket før forsikringstagers overtagelse af huset i februar 2021.

Forløb:

Under etablering af nye vinduer og døre i vores hus i perioden fra april 2022 til september 2022, bemærkede en murer, at det yderste pudslag ikke bandt tilstrækkeligt på det underliggende murværk. Senere, da et større vindue skulle etableres, faldt et stort område af pudsen af, hvilket understregede en manglende håndværksmæssig korrekt opbygning af pudslaget.

Efter dialog med Frida Forsikring og mit husforsikringsselskab – ... - anmeldte vi den 5. juni skaden til Frida Forsikring som en del af vores ejerskifteforsikring.

Da vi ikke hørte noget fra Frida henover sommeren, og opdagede deres konkurs til efteråret, tog vi selv kontakt til Domus Forsikring den 5. september 2023 for at afklare status på vores sag og håndtering af Fridas konkurs.

Efterfølgende hørte vi ikke tilbage fra Domus, hvorfor vi kontaktede dem igen telefonisk i slutningen af september 2023 og anmodede om status på sagen samt at de sendte en vurderingsmand ud til at besigtige skaden.

En måned senere, den 23. oktober 2023, fremsendte Domus per e-mail deres afgørelse hvori de afviste vores anmeldelse. Dette skete uden forudgående fysisk besigtigelse af den anmeldte skade. Desuden indeholdt deres afgørelse nogle henvisninger til ankenævnskendelser uden umiddelbart relevans eller lighed med vores sag. Dette fremførte vi blandt andet den 26. oktober 2023, hvor vi klagede over Domus' afgørelse samt opfordrede til dialog og besigtigelse af skaden. Vi påpegede også den urimelige tidsramme, der var blevet brugt på sagsbehandlingen indtil da. I løbet af vinteren 2023/2024 kontaktede vi gentagne gange Domus telefonisk for at få en opdatering på vores sag, men hørte intet fra dem. Først fem måneder efter vores klage modtog vi svar den 28. marts 2024, hvori Domus fastholdt deres oprindelige afgørelse.

Derefter har vi uden held forsøgt at få aktindsigt i de dokumenter de måtte have på sagen, som kunne ligge til grund for deres afgørelse.

Tidslinje:

- 5. juni 2023 - oprindelig anmeldelse fra forsikringstager,
- 23. oktober 2023 - afslag på dækning fra Domus
- 26. oktober 2023 – klage over afslag fra forsikringstager
- 28. marts 2024 – klage afvist fra Domus

Forsikringens dækning:

Frida Forsikring har i e-mail af 5 januar 2021 bekræftet at police ... er betalt og trådte i kraft pr. 1. februar 2021. Det følger af forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen at en skade defineres som brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold, der nedsætter brugbarheden nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger. Således må det klart antages at den fejlagtige opbygning af pudslaget, der har medført både revnedannelse og afskallinger af murværk, og desuden har medført at en betydelig del af pudslaget på hele huset ikke binder til underlaget kan betragtes som en skade, der er omfattet af policen. Desuden fremgår det af den byggesagkyndiges rapport (se nedenfor) at den mangelfulde oppudsning kan føre til andre skader i fremtiden, såsom fugtproblemer, afskalninger eller andre bygningsrelaterede komplikationer, da skaden gør at store dele af pudslaget ikke binder på bygningen. Skaden kan i øvrigt ikke afhjælpes ved almindeligt vedligehold.

Forsikringsbetingelserne præciserer yderligere at der ikke er dækning for forhold som der er taget forbehold for i policen. Der er ikke i policens FORBEHOLD-afsnit angivet at huset udvendige murværk ikke er dækket. Endeligt angiver policen, at den dækker forhold som var til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse eller i perioden inden forsikringstagers overtagelse af ejendommen og som anmeldes i forsikringstiden.

Da der er konstateret en skade, som endvidere antageligt kan medføre følgeskader på andre bygningsdele, da der ikke er taget forbehold for det udvendige murværk, og da forholdet er anmeldt til forsikringen i forsikringstiden, må det antages at Domus bør dække skaden.

Forsikringstagers kommentarer til sagen:

Efter Domus' negative afgørelse af vores klage fik vi for egen regning foretaget en besigtigelse af en byggesagkyndig for at belyse sagens bygningsmæssige karakter nærmere. Konklusionen i den

vedhæftede rapport er entydig - pudslaget på huset er opbygget forkert, hvilket medfører, at op til 50% af pudsen ikke hæfter tilstrækkeligt på underlaget. Skaden forventes at forværres over tid.

Videre fremgår det ikke af tilstandsrapporten, at der er anmærkninger til husets udvendige murværk. Skaden var til stede på tidspunktet for tegning af ejerskifteforsikringen. Skaden forringer kraftigt husets værdi og skaber risiko for senere følgeskader på huset. Vi henviser desuden til Ankenævnets tidligere afgørelse vedrørende pudslag, hvor klageren fik medhold:

- AK 93072

Under hele forløbet har det været vores oplevelse, at Domus ikke har gjort noget for at fremme sagen, og at det har været mit ansvar at presse på for at få realitetsbehandling. Vi har hele tiden haft følelsen af, at deres interesse ikke var at få sagen tilstrækkeligt belyst, men derimod at forhale den, så vi til sidst ville opgive. De har ikke ønsket dialog eller besigtigelse, hvilket vi finder besynderligt set i lyset af sagens karakter.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker, at Domus Forsikring tilpligtes at udbetale fuld erstatning i henhold til bestemmelserne i ejerskifteforsikringspolisen, så hele husets udvendige pudslag (på vægge, trappe og skorsten) kan nedtages og genopføres på en korrekt og forsvarlig måde uden risiko for øvrige bygningsdele og nyetablerede vinduer/døre. Skulle andre bygningsdele have taget yderligere skade som følge af skaden, må disse også bringes i orden. Derudover forventer vi, at Domus betaler for den byggesagkyndiges rapport på kr. 3825."

Selskabets advokat har den 9/7 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"i. Faktiske omstændigheder

Med overtagelsesdag den 1. februar 2021 overtog klager ejendommen beliggende ...

Klager modtog i forbindelse med købet af ejendommen tilstandsrapport af 16. juni 2020, hvoraf fremgår, at den af sagen omhandlede ejendom oprindeligt er opført i 1921.

Klager tegnede i forbindelse med købet af ejendommen basis 10-årig ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring.

Efter at have overtaget ejendommen anmeldte klager den 5. juni 2023 (bilag B) det af sagen omhandlede forhold, idet klager oplyste, at man i forbindelse med ombygning og istandsættelse af et større vindue havde konstateret, at husets yderste pudslag er påført ovenpå et tidligere kalklag, hvilket ifølge klager er en håndværksmæssig ukorrekt udførelse.

Domus Forsikring bestrider ikke, at der er tale om en ældre ejendom, som ses at have haft en kalket facade før i tiden, hvilken kalket facade efterfølgende er blevet pudset.

Det bestrides ej heller, at puds kan have vanskeligt ved at hæfte på en kalket facade, og at den anvendte metode således håndværksmæssigt ikke er den mest hensigtsmæssige løsning.

Klager har i forbindelse med sagen fremsendt rapport fra [byggesagkyndig, hvilken rapport er dateret 24. april 2024. Rapporten fra ... er indeholdt flere fotos af bygningen. Som det ses af disse fotos i rapporten, fremstår facaderne mere end tre år efter overtagelsesdagen fine og uden afskalninger.

Fotos hvor puds er 'faldet af', er pudslag som er faldet af/fjernet i forbindelse med udskiftning af vindue.

Domus Forsikring afviste ved mail af 23. oktober 2023 (bilag C) det anmeldte forhold som dækningsberettiget.

Domus Forsikrings klageafdeling har senest den 7. juni 2024 fastholdt afgørelsen. Afgørelsen er den 11. juni 2024 fremlagt i nærværende sag som bilag A.

ii. Dokumentation for dækningsberettiget skade pr. overtagelsesdagen?

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at føre bevis for, at der forelå en dækningsberettiget skade pr. overtagelsesdagen.

Den af sagen omhandlede ejendom er opført i 1921 og er således en ældre ejendom, hvor det er forventeligt og i overensstemmelse med gængs byggeskik, at ydermure og fundamenter ikke er fugtsikrede.

Ejendommen har sandsynligt oprindeligt være med kalkede facader, der efterfølgende er blevet pudset.

Domus Forsikring anerkender, at det i håndværksmæssig henseende ikke er den mest hensigtsmæssige metode, men dette forhold udgør i sig selv efter Domus Forsikrings opfattelse ikke en tilstrækkelig betingelse for at der pr. overtagelsesdagen forelå en dækningsberettiget skade.

Ses på fotos i rapporten fra [byggesagkyndig] af 24. april 2024, ses at facaderne selv tre år efter overtagelsesdagen generelt fremstår pæne. Der er en enkelt fotoserie, hvor man har isat vindue, hvor puds enten er fjernet eller faldet af, men generelt fremstår facaderne pæne og uden skader.

Klager har foretaget en vindues-/dørudskiftning, og bedømt ud fra fotos i rapporten fra [byggesagkyndig] ses vinduer og døre at være udskiftede, og der er på ny blevet pudset rundt om disse.

Der ses ikke at være konstateret skader ved facaden/pudslaget, som har medført, at der ikke har kunnet foretages reparationer af pudslaget, eller der ikke har kunnet foretages udskiftning af vinduer og døre.

Det er velkendt, at pudsede facader kræver større vedligeholdelse end andre typer af facader.

Klager overtog ejendommen 1. februar 2021 og anmeldte først forholdet mere end to år senere. Rapporten fra [byggesagkyndig] dokumenterer efter Domus Forsikrings opfattelse ikke, at der pr. overtagelsesdagen var dækningsberettigede skader under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Domus Forsikring kan således henholde sig til det i sagens bilag A anførte."

Klageren har i brev af 12/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Dokumentation af skader og byggesagkyndiges vurdering

I vores tidligere svar og i den byggesagkyndiges rapport fra 24. april 2024, er det tydeligt dokumenteret, at pudslaget på facaden har betydelige mangler. Rapporten angiver klart, at op til 50% af pudslaget ikke hæfter tilstrækkeligt, hvilket er en alvorlig konstruktionsfejl og ikke blot et kosmetisk problem. Denne mangel kan føre til yderligere skader over tid, som også påpeget i rapporten.

Se eksempelvis rapportens s. 12:

Det er min vurdering at det vi oplever her overstiger hvad man kan forvente, når man køber et godt pudset hus. Her er der skader der medfører deformering af puds, revner og puds der falder af. Og at så store dele af puds ikke har vedhæftning, det er meget kritisk.

Den byggesagkyndiges rapport, som vi selv har bekostet, viser tydeligt, at der er tale om en forkert opbygning af pudslaget. Vi anmoder om, at denne rapport tages med i vurderingen af vores sag, da den giver en detaljeret og professionel vurdering af skadens omfang og karakter.

Anvendelsen af forsikringsbetingelserne for dækning af skade og skaderisici

Ifølge Frida Forsikrings ejerskifteforsikringsbetingelser, der tidligere er indsendt som bilag, er det tydeligt gengivet at følgende (skader og skaderisici) er dækket af forsikringen:

...

Manglende fysisk besigtigelse

Vi finder det fortsat uacceptabelt, at Domus Forsikring har afvist vores skadesanmeldelse uden en forudgående fysisk besigtigelse. En korrekt vurdering af skadens omfang kræver en grundig undersøgelse på stedet, hvilket ikke er blevet gjort. Dette underminerer kvaliteten og validiteten af Domus Forsikrings afgørelse."

Selskabet har i brev af 20/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"I anledning af klagerens supplerende indlæg af 12. juni 2024 bemærkes, at det ikke af rapporten fra [byggesagkyndig] fra besigtigelsen den 24. april 2024 fremgår, at 50% af pudslaget ikke har tilstrækkelig vedhæftning.

Af rapporten fra [byggesagkyndig], som er ensidigt indhentet, fremgår således alene, at [byggesagkyndig] på visse facader/gavle uden destruktive indgreb har foretaget en vurdering af, at visse dele af puds ikke har vedhæftning til underlaget, men ikke at der generelt er tale om 50%, der mangler vedhæftning.

Der er tale om en ældre ejendom opført i 1921, som klagerne overtog den 1. februar 2021, og der ses ikke af klagerne fremlagt dokumentation for, at der pr. overtagelsesdagen var dækningsberettigede skader under den indtegnede ejerskifteforsikring."

Ankenævnet for Forsikring

6.

101704

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapporten af 16/6 2020 fremgår bl.a.:

"

Boligtype: *Enfamilieshus*
Hustype: *Kan ikke beskrives generelt*

Ejendommen: *Ejerbolig*

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	1921	1	84	84	75	169	0
2	B	Carport/udhus	1985	1	25	0	0	0	0

...

Bygn.: Karakter: Registrering og note:

A Beboelse

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning

K1

Bølgeeternittagplader har stedvis nedbrydning i kanter.
Note: Tagpladerne vil dog kunne fungere en længere årrække endnu uden behov for udskiftninger, men afskalninger kan komme lidt ujævnt og med tiden må forventes behov for udskiftning af spredte tagplader.

1.5 Udvendigt træværk ved tag

K1

Dækbrædder omkring taget er frønnet og afskallet.

2. Ydervægge

2.2 Beklædninger

K1

Der er indvendig beklædning på ydervægge i soveværelset.
Note: Beklædning med masonitplader er uhensigtsmæssigt, da denne type plader ikke er brandhæmmende.

...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Ejendommen fremstår generelt set og i betragtning af opførelsestidspunktet, i god vedligeholdelsesstand. De nævnte anmærkninger kan hovedsagelig henføres til den løbende vedligeholdelse."

Af skadesanmeldelsen af 5/6 2023 fremgår bl.a.:

"I forbindelse med ombygning og isættelse af et større vindue har mureren konstateret, at husets yderste pudslag er påført ovenpå et tidligere kalklag. Oppudsningen er således ikke udført håndværksmæssigt tilfredsstillende. Denne fejl er konstateret på alle fire sider af huset."

Af byggeteknisk rapport af 24/4 2024 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Besigtigelsen er visuel med overflademålinger, og der er ikke lavet destruktive indgreb ifm. vores undersøgelser af ejendommen i dag.

...

Geo Fennel Gann Fugtmåler FFM 100 - Gennemtrængningsdybde

20-40 mm Beton/Puds/Mursten

0-25 tør

26-50 fugtig

51-75 våd

76-100 Helt gennemblødt

...

Observationer

På nordfacaden er der faldet en del puds af i forbindelse med at der er blevet skiftet et vindue.

...

Her er det tydeligt at der er pudset uden på den, sandsynligvis originale kalkede facade.

...

Det er let at se at det er et lag kalk der ligger under pudsen, hvis man tørre hånden over så bliver den hvid af kalkstøv.

Der gemmer sig også en kraftig revne under pudsen, og revnen fortsætter ned i soklen.

...

Når man pudser på kalk kan mørtlen ikke binde ordentligt til underlaget, det betyder, som det er her, at der er store arealer af puds der ikke har vedhæftning til underlaget.

Det vil medføre revner i pudsen, og fugt vil trænge ind i revnerne og medføre at skaden tager til med fugt i muren og mere løs puds til følge.

Det er min vurdering at de nederste 240cm., op til under vinduerne, der er der 40 - 50% af pudsen der lyder til ikke at have vedhæftning til underlaget.

Facaden er ca. 10 meter lang.

...

På østsiden er hovedtrappen op til hoveddøren

...

Her skønner jeg at 30-40% af pudsen ikke har vedhæftning til underlaget.

...

På siderne af hovedtrappen smuldre pudsen af.

Det er min vurdering at underlaget ikke har været kastet ud før man pudser og det er tydeligt at pudsen ikke binder så godt på glatte flader.

Fladerne er relativt flade og pudsen mangler noget at hæfte til.

Den puds man bruger her vil være udsat for en stor fugtbelastning, derfor er det vigtigt at man vælger en stærkere puds der kan holde vandet ude og stadig lade fugten i trappen diffundere ud gennem overfladen.

Fugtmåling på trappe viser 58 svarende til våd.

...

Fugtmåling på trappe viser 71 svarende til våd

Fugtmåling på trappe viser 67 svarende til våd

Der er en del fugt i trappen, hvilket er naturligt, men pudsen skal ikke skalle af på den måde.

...

På denne side skønner jeg at der er omkring 20% puds der ikke har fuld vedhæftning til underlaget.

Østfacaden imod haven

...

Når der er hul puds kommer der let overfladeskader i puds

Der opstår revner i puds når underlaget løsner sig.

...

De fine revner udvikler sig og der trænger Vand ind under puds, og så kommer der større skader.

Det er min vurdering at det vi oplever her overstiger hvad man kan forvente, når man køber et godt pudset hus.

Her er der skader der medfører deformation af puds, revner og puds der falder af.

Og at så store dele af puds ikke har vedhæftning, det er meget kritisk.

For at udbedre dette, skal alt puds, også det gamle, renses af - sandblæses forsigtigt.

Derefter kan underlaget eksempelvis kastes ud.

Så kan man pudse fladerne op for eksempel med en grovpuds og der afsluttes med en indfarvet finpuds.

Så skulle puds holde og bygningen tørre ud.

Det er min vurdering at et overslag på prisen på dette arbejde vil ligge omkring 700.000 kr.

...

Fugtmålinger

Facade imod nord

Fugtmåling på væg viser 44 svarende til fugtig.

Fugtmåling på væg viser 40 svarende til fugtig

Fugtmåling på væg viser 20 svarende til tør

Fugtmåling på væg viser 10 svarende til 1

Fugtmåling på væg viser 15 svarende til tør

Nordfacade

Fugtmåling på væg viser 33 svarende til fugtig

Fugtmåling på væg viser 36 svarende til fugtig

Fugtmåling på væg viser 9 svarende til tør

Fugtmåling på væg viser 36 svarende til fugtig

Fugtmåling på væg viser 15 svarende til tør

Fugtmåling på væg viser 17 svarende til tør

Fugtmåling på væg viser 14 svarende til tør

På sydsiden

Fugtmåling på væg viser 9 svarende til tør

Fugtmåling på væg viser 14 svarende til tør

Fugtmåling på væg viser 1 svarende til tør

Fugtmåling på væg viser 10 svarende til tør

Fugtmåling på væg viser 10 svarende til tør

Fugtmåling på væg viser 20 svarende til tør

Fugtmåling på væg viser 11 svarende til tør

Fugtmåling på væg viser 16 svarende til tør

Fugtmåling på væg viser 19 svarende til tør

Fugtmåling på væg viser 24 svarende til tør."

Af selskabets brev (Bilag A) af 7/6 2024 til klageren fremgår bl.a.:

"Din klage ses at omhandle bygningens facadebehandling, idet der er tale om en ældre bygning der tidligere har været kalket, og derefter er blevet pudset. Du gør derfor gældende, at facadebehandlingen er udført forkert, hvilket kan medføre skader på facaden og bygningen.

Nærværende sag omhandler et enfamiliehus, som ifølge tilstandsrapporten er opført i 1921. Domus Forsikring er ikke uenige i, at der er tale om en ældre bygning, som ses at have været haft en kalket facade før i tiden, som efterfølgende er blevet pudset i stedet. Puds kan have svært ved at hæfte på en kalket facade, og dette er ikke en rent håndværksmæssig korrekt eller optimal løsning, hvilket ligeledes ikke bestrides.

Domus Forsikring har ikke selv besigtiget det anmeldte forhold, hvilket skyldes at ovenstående var oplyst ved din anmeldelse, hvilket har ligget til grund for den afgørelse du har modtaget af 23. oktober 2023, samt svar på indsigelse af 28. marts 2024.

Du anmelder primært forholdet til ejerskifteforsikringen, 2 år efter din overtagelse, idet du har foretaget en ombygning og udskiftet flere vinduer i bygningen, hvor din murer har konstateret, at pudslaget er påført ovenpå et tidligere kalklag. Du oplyser at oppudsningen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, og det gør sig gældende på alle fire sider af bygningen. I din anmeldelse oplyser du ikke om skader ved facaden/pudset, og din murer har alene konstateret at det er udført forkert, men ikke at der er skader ved facaden/pudset.

Du har, efter du har modtaget svar på indsigelse fra ejerskifteforsikringens skadeafdeling, fået forholdet undersøgt nærmere af [byggesagkyndigt firma]. Denne rapport har du medtaget i den klage du har indgivet til Ankenævnet for Forsikring, på trods af, at du er blevet vejledt i at klage til ejerskifteforsikringens kvalitet- og klageafdeling.

...

I rapporten fra ..., fremgår der flere billeder af bygningen, både tæt på og længere væk. Derudover er der blevet foretaget fugtmålinger på bygningens facader. Af disse billeder, ses der ikke nogen reelle skader på facaden, foruden i de områder, hvor der er blevet udskiftet vinduer og døre. Der ses at være nogle revner og lidt pudsafskalning på trappen til hovedindgangen, og [byggesagkyndigt firma] oplyser, at der kan måles højere fugtniveauer her end i resten af bygningen. Dette oplyser han er naturligt, og trappen ses ikke at være beskyttet mod vind og vejr, da den ligger frit uden overdækning eller andet til at beskytte den.

[Det byggesagkyndige firma] foretager fugtmålinger af hvad der antages at være alle fire sider af bygningen. Der hvor der er anført 'facade mod nord' forekommer de højeste målinger, som lyder på 44. Ved besigtigelsen ses facaden at være dækket til i skygge. Fugtmålinger på udendørs pudset murværk pålydende 44 ses ikke at være over det forventede niveau. Dertil befinder de højeste målinger sig på bygningens skyggeside, som antageligvis ikke er blevet opvarmet eller udtørret af solen på besigtigelsestidspunktet. I de resterende facader måles der fugt mellem 1-20, hvilket betegnes som tørt på Gann-måleren.

Der måles således ikke nogen høje fugtværdier i ydervæggene, på grund af facadens behandling/pudslag. Det afviger ikke nævneværdigt fra, hvad man må forvente af tilsvarende facader, og der ses ikke at være tale om nogen skader grundet fugtmålingerne. Dertil er ejerskifteforsikringen usikker på formålet med fugtmålingerne, da der ikke er tale om en diffusionstæt behandling, og det ikke er oplyst, at fugt er blevet fanget bag pudslaget, og det forårsager ikke nogen skader på bygningen.

Der er ikke oplyst om, at din murer ikke kunne udskifte vinduer eller døre på grund af facaden/pudslaget, og der er ej heller oplyst om, at facaden ikke kunne pudses efter at vinduer eller døre blev udskiftet. Ud fra billederne i rapporten fra [byggesagkyndig] ses vinduer og døre at være udskiftet, og der er blevet pudset på ny rundt om disse.

Der ses således ikke at være tale om skader ved facaden/pudslaget, som har medført at der ikke kan foretages reparationer af pudslaget, eller at der ikke kan foretages udskiftning af vinduer og døre.

Du har i din anmeldelse fremsendt to billeder af et vindue i vestgavlen, hvor der ses at være et større område uden puds. Vinduet ses at være blevet skiftet, og der er blevet pudset op omkring vinduet og den underliggende sålbænk. Området uden puds drejer sig således alene om området under sålbænken og ned til soklen.

Her er området blevet skåret præcist hele vejen ned, og dette ses ikke at have nogen sammenhæng til skader i pudslaget på grund af udskiftningen af vinduet, da dette er blevet udbedret. I stedet fremgår det af billeder fra Google Maps, at det tidligere vindue er blevet udskiftet med et nyt, der er 3-4 gange så stort.

...

Ankenævnet for Forsikring

11.

101704

Det vindue du har fremsendt billeder af ved din anmeldelse til ejerskifteforsikringen, er blevet skiftet før juni 2022, men du anmelder først forholdet til ejerskifteforsikringen den 5. september 2023. Du oplyser at du tidligere har anmeldt forholdet til Frida Forsikring Agentur i juni 2023, men af den videresendte mail ses det, at du har skrevet til mailadressen 'skade@frida.dk', hvilket ikke er en mailadresse som har været benyttet af Frida Forsikring Agentur.

For så vidt angår praksis hos Ankenævnet for Forsikring, er dette blevet omtalt i den tidligere afgørelse, og i svaret på din indsigelse, hvorfor jeg henviser hertil. Forkert udført puds udgør ikke i sig selv et dækningsberettigende forhold under ejerskifteforsikringen, hvilket Ankenævnet for Forsikring har fast praksis for.

Du henviser i din klage til Ankenævnet for Forsikring til kendelse nr. 93072. Her har Nævnet lagt vægt på, at der er tale om en noget nyere bygning fra 1997, og at årsagen til at malingen skaller, skyldes at malingen er blevet påført på pudslaget, før pudslaget er nået at hærde.

Dette forhold er ikke sammenligneligt med det som gør sig gældende ved din bygning, idet din bygning er markant ældre, og pudslaget hverken ses at skalle eller revne på nuværende tidspunkt, hvilket i øvrigt ikke er blevet påført, før det underliggende lag har været hærdet.

Afslutningsvist overtager du ejendommen den 1. februar 2021, og forholdet anmeldes først til ejerskifteforsikringen den 5. september 2023. Den 24. april 2024 har forholdet været undersøgt af [byggesagkyndig].

På nuværende tidspunkt, over 3 år efter din overtagelse af ejendommen, ses der ikke at foreligge nogen skader på bygningens facader/pudslag, som er dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen og de konstaterede forhold ligger endvidere ikke ud over almindeligt vedligehold af bygningsdelen, som du som ejer løbende er ansvarlig for.

Bygningen har forestået med pudsede facader siden før 2009, hvilket ligeledes fremgår af Google Maps:

...

Facadebehandlingen har således fungeret i minimum 15 år på nuværende tidspunkt uden nogen skader på grund af den måde, som det er blevet opført.

På baggrund af ovenstående gennemgang, har du ikke dokumenteret et dækningsberettigende forhold under ejerskifteforsikringen."

Af forsikringspolice af 27/11 2020 fremgår bl.a.:

"Forsikringsperiode: 10 år

Forsikringsdækning: Basis

...

For denne police gælder disse forbehold/klausuler

· Forsikringen dækker ikke fugtskader - herunder skimmelsvamp - der konstateres bag pladebeklædning på vægge nævnt i tilstandsrapportens side 8-12 punkt 2

'Ydervægge/beklædninger'.

· Udvidet dækning kan ikke tilbydes for de ulovlige bygningsindretninger, der er udført ved selv-/medbyg (punkt A i udvidet dækning), da tilstandsrapporten oplyser om selv-/medbyg i væsentligt

omfang. Dette gælder alene den udvidet dækning og på de bygningsdele, der er opført eller repareret ved selv- /medbyg."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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.

...

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 ufyldestgørende, 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 korrespondance mellem selskabet og klageren, og fotografier fra den byggetekniske rapport indhentet af klageren.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der var opført i 1921 – i februar 2021. Den 5/6 2023 anmeldte klageren, at en mur – i forbindelse med udskiftning af et vindue – konstaterede, at husets yderste pudslag var påført ovenpå et tidligere kalklag og derfor ikke var udført "håndværksmæssigt tilfredsstillende". Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren

ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved facaderne, som udgjorde skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klageren ønsker dækning af udgifterne til udbedring af husets udvendige pudslag, eventuelle følgeskader som følge af pudslagets manglende vedhæftning og erstatning af udgift til byggeteknisk rapport.

Klageren har anført, at det er uvist, hvornår husets murværk blev oppudset, men at det i hvert fald er sket før hans overtagelse i 2021. Klageren har anført, at selskabet i oktober 2023 afviste dækning, uden forudgående besigtigelse af skaden, og at han i løbet af slut 2023/start 2024 gentagne gange forsøgte at kontakte selskabet, som ikke svarede. Klageren har anført, at den fejlagtige opbygning af pudslaget har medført revnedannelse og afskalninger af murværket, hvilket må betragtes som en dækningsberettigende skade. Klageren har anført, at det fremgår af den byggesagkyndige rapport, at den mangelfulde oppudsning kan medføre andre skader i fremtiden, og at skaden ikke kan afhjælpes ved almindeligt vedligehold. Klageren har anført, at skaden ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Klageren har henvist til nævnets afgørelse i sag 93072.

Selskabet har anført, at der er tale om en ældre ejendom fra 1921, hvorfor det er forventeligt og i overensstemmelse med gængs byggeskik, at ydermure og fundamenter ikke er fugtsikrede. Selskabet har anført, at ejendommen sandsynligt oprindeligt var med kalkede facader, som efterfølgende er blevet pudsede. Selskabet anerkender, at det håndværksmæssigt ikke er den mest hensigtsmæssige metode. Dette udgør dog efter selskabets opfattelse ikke tilstrækkeligt bevis for, at der på overtagelsestidspunktet forelå en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at det af fotografier fra den byggetekniske rapport af 24/4 2024 ses, at facaderne 3 år efter overtagelsestidspunktet generelt fremstår pæne, og at det er velkendt, at pudsede facader kræver større vedligeholdelse end andre typer facader.

Det fremgår af byggeteknisk rapport af 24/4 2024 indhentet af klageren, at "På nordfacaden er der faldet en del puds af i forbindelse med at der er blevet skiftet et vindue. ... Her er det tydeligt at der er pudset uden på den, sandsynligvis originale kalkede facade. ... Det er let at se at

det er et lag kalk der ligger under pudsen, hvis man tørre hånden over så bliver den hvid af kalkstøv. Der gemmer sig også en kraftig revne under pudsen, og revnen fortsætter ned i soklen. ... Når man pudser på kalk kan mørtlen ikke binde ordentligt til underlaget, det betyder, som det er her, at der er store arealer af puds der ikke har vedhæftning til underlaget. Det vil medføre revner i pudsen, og fugt vil trænge ind i revnerne og medføre at skaden tager til med fugt i muren og mere løs puds til følge. Det er min vurdering at de nederste 240cm., op til under vinduerne, der er der 40 - 50% af pudsen der lyder til ikke at have vedhæftning til underlaget ... På siderne af hovedtrappen smuldre pudsen af. ... Der er en del fugt i trappen, hvilket er naturligt, men pudsen skal ikke skalle af på den måde. ... Østfacaden imod haven ... Når der er hul puds kommer der let overfladeskader i pudsen Der opstår revner i pudsen når underlaget løsner sig. ... De fine revner udvikler sig og der trænger Vand ind under pudsen, og så kommer der større skader. Det er min vurdering, at det vi oplever her, overstiger hvad man kan forvente, når man køber et godt pudset hus. Her er der skader der medfører deformation af pudsen, revner og puds der falder af. Og at så store dele af pudsen ikke har vedhæftning, det er meget kritisk. ... Det er min vurdering at et overslag på prisen på dette arbejde vil ligge omkring 700.000 kr".

Det fremgår af forsikringsbetingelserne punkt 4, at forsikringen dækker skader, som var til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse, eller som er opstået efter rapportens udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden. Forsikringen dækker 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. Det fremgår af punkt 5, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, og forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materials samt bygningsdeles sædvanlige levetid.

Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise, at et forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens facader, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Efter sagens forløb og udfald finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til den byggetekniske rapport. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at en køber efter nævnets opfattelse ikke kan forvente, at vedligehold af malede og pudsede facader igennem årene er foretaget optimalt, samt at der påhviler en ikke ubetydelig vedligeholdelsesbyrde ved malede og pudsede facader som den pågældende.

Nævnet har også lagt vægt på de fotografier, der er taget i forbindelse med udarbejdelse af byggeteknisk rapport af 24/4 2024, hvor der, bortset fra området, hvor der er foretaget udskiftning af vindue, ikke ses væsentlige skader på facaden, men alene stedvise afskalninger og fine revner.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af byggeteknisk rapport, at der alene på nordfacaden og trappen mod hoveddøren blev målt forhøjede fugtniveauer, og at det for så vidt angår trappen fremgår af rapporten, at "der er en del fugt i trappen, hvilket er naturligt, men pudsen skal ikke skalle af på den måde".

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

101704

Ankenævnet *for* Forsikring

17.

101704

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck