

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 8. januar 2025 blev i sag nr. 101916:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 1/7 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Uoverensstemmelse omkring dækningsomfang, efter dækningstilsagn er tilkendegivet."

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

"Sagen opsummeret:

D. 26/5 2023

Hus overtages i meget flot stand. Facade er filset og hvidmalet, der fremgår ingen skader.

Af salgsoptilling fremgår det at der er tale om en 'eksklusiv liebhavervilla', og at huset er 'eksklusivt gennemrenoveret siden 2020'.

Der er ingen anmærkninger omkring facade, sokkel eller deslige i tilstandsrapport.

Ejerskiftepolice er aktiv på dagen for ejerskiftet.

D. 22/2' 24

Skadeanmeldelse indgives efter puds på østvendt gavl er skallet af.

Da det, jf. FAL §22 påhviler mig at sandsynliggøre et dækningsberettigende forhold, rekvirerer jeg håndværker til at forestå undersøgelse af årsagen til afskalning. Håndværker demonterer en mursten, og konstaterer at sokkel er overpudset, hvorfor vand har kunne ophobe sig, og dermed be-

virke at murværk opfugtes, og sidenhen frostsprænger, idet frostgrader indtræffer omkring november/december. Forholdet er gradvist forværret over vinteren, i takt med at frosten tiltog.

DBF modtager billedokumentation samt tilbud på udbedring af forholdet sammen med anmeldelsen.

D. 27/3 '24 kl. 10.36

... Kvalitetsansvarlig, afgiver dækningstilsagn for det anmeldte forhold med henvisning til betingelsernes (DBF.1.1.21) pkt. 3.1:

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

DBF overlader det tilsyneladende til den håndværker som jeg rekvireret, at definere omfanget af den opgave som skal udføres, og ønsker ikke at besigtige selv. DBF accepterer fremsendte tilbud.

Håndværker beskriver følgende omfang i det af DBF accepterede tilbud:

Nedbankning af sokkelpuds på ca. 8 m.

Opgravning og ny sokkelpuds fra ca. 30 cm. under terræn og op til pap.

Afrensning af maling og løs fils.

Nederste 5-6 rækker sten fugefræses og omfuges.

Maling af sokkel og partiel reparation af murværk.

D. 27/3 '24 kl. 13.14

Efter anerkendelse af såvel dækning som omfanget af det dækkede forhold, kontakter jeg DBF, da det går op for mig at håndværker kun har medregnet partiel reparation af murværk. Det er min opfattelse at gavlen bør betragtes som én bygningsdel/genstand.

Derudover er det min opfattelse at der er overhængende sandsynlighed for at tilsvarende forhold (overpudset sokkel), kan befinde sig på husets øvrige flader, hvorfor jeg i fremtiden kan risikere tilsvarende skader, hvis forholdet ikke udbedres. Jeg udtrykker forståelse for at forholdet skal dokumenteres/påvises, inden dækning kan ske.

Dokumenteres tilsvarende forhold, ønsker jeg at fremsætte krav om dækning af udgifter forbundet til udbedring af forholdet som helhed, eftersom det allerede på østvendt gavl er påvist at et sådant forhold kan medføre skade, kun et halvt år efter overtagelse. Det er således påvist at forholdet udgør en nærliggende risiko for skade (hvilket dækkes jf. pkt. 3.1).

D. 10/4 kl. 9.33

[Den kvalitetsansvarlige] nægter at dække resterende flade af østvendt gavl og skriver:

I forbindelse med udbedring af en dækningsberettigende ejerskifteskade erstattes lokale reparationer af sokkel og murværk.

Desuden henviser [den kvalitetsansvarlige] til betingelsernes pkt. 5.6, som beskriver:

Forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke

Afslutningsvis peger [den kvalitetsansvarlige] på at:

Selvom noget muligvis er lavet uhensigtsmæssig, skal det – for at være dækket af ejerskifteforsikringen – have givet skader (.....)

D. 10/4 kl 15.14

Jeg efterspørger en henvisning til hvor det af betingelserne fremgår at lokale reparationer dækkes, da jeg ikke synes at kunne finde begrebet i betingelserne DBF.1.1.21. Af betingelsernes pkt. 3.1 fremgår det imidlertid at:

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele

Med henvisning til samme punkt, noterer jeg mig at dækning omfatter udbedring af forhold som giver nærliggende risiko for skade. Som nævnt, er det min holdning at de aktuelle skader på østvendt gavl danner præcedens for potentielle skader fremadrettet, hvis det også påvises at der er foretaget overpudsning af sokkel på husets øvrige flader. Jeg anerkender at husets øvrige flader ikke bør behandles, med henvisning til pkt. 5.6, hvis der ikke konstateres dækningsberettigende forhold her, men understreger at østvendt gavl bør anses som én genstand, hvorfor den bør dækkes som sådan.

Jeg orienter om at DBF er velkomne til at iværksætte undersøgelser, men tilbyder også at jeg selv kan forestå denne opgave, måtte det ønskes.

12/4 '24 kl. 10.14

[Den kvalitetsansvarlige] orienterer om at min sag er sendt til besigtigelse ved en af DBFs konsulenter

16/4 '24 kl. 15.29

Skadekonsulent besigtiger.

2/5 '24 kl. 13.55

Skadekonsulent returnerer med forslag til alternativ undersøgelsesmetode af husets øvrige flader. Han forholder sig ikke videre til dækning, og lader mig forstå at dækningsvurdering samt øvrig skadebehandling foregår fra kontoret.

8/5 '24 kl. 14.05

Jeg orienteres af [den kvalitetsansvarlige] om at min sag nu er overdraget til behandling i skadeafdeling.

Dette forekommer mig besynderligt, eftersom [kvalitetsansvarlige] allerede har behandlet på sagen, ligesom [kvalitetsansvarlige] forholdt sig til dækning og omfang.

16/5 '24 kl. 16.16

Ny skadebehandler, ..., sender mail, hvori der igen henvises til at DBF dækker partiel reparation (hvilket jf. pkt. 3.1 er ukorrekt). [Skadesbehandleren] argumenterer imod at der på de øvrige flader er tale om nærliggende risiko for skade, idet hun påpeger at murværk har stået som det er nu, i 23 år. Dette er ikke korrekt. Ejendommen er umiddelbart inden overtagelse pudset/filset og malet. Jeg formoder at [skadesbehandleren] henviser til ejendommens seneste konstruktionsmæssige

forandring, hvilket kan findes i byggesagsarkivet. Ikke desto mindre er dette faktum uden betydning, eftersom huset overtages istandsat og nymalet.

[Skadesbehandleren] orienterer mig om at DBF 'ikke foretager yderligere undersøgelser', og at dette i øvrigt ikke vil give mening – igen, fordi der skal være tale om aktuel skade (hvilket ikke er et kriterium for dækning, se pkt. 3.1).

Herefter følger to mails, begge af samme karakter som det ovenstående, ingen af dem med ny/væsentlig information, hverken fra min eller skadebehandlers side.

Det er min opfattelse at [skadesbehandleren] gentager sine – for sagens vedkommende – irrelevante synspunkter, og at hun ikke agter/magter at besvare mine på saglig vis. Alternativt har jeg formuleret mig på en måde hvorpå jeg ikke har formået at gøre mig forståelig for [skadesbehandleren], hvilket jeg i givet fald må tage ansvar for.

Jeg henvises til at indsende klage til DBFs klageafdeling, og får den opfattelse af [skadesbehandleren]/skadeafdelingen nu har færdigbehandlet sagen.

Hvad ønsker jeg at opnå ved denne klage?

1. Jeg ønsker selskabets bekræftelse på at østvendt gavl betragtes som 'det erstattede', og at øvrige flader – indtil yderligere dækkede forhold eventuelt dokumenteres -, betragtes som 'resterende genstande'. I henhold til betingelsernes pkt. 5.6 vil dette medføre behov for revideret pris på udbedring, idet gavlen skal reetableres i sin helhed og ikke ved partiel reparation, hvilket vil efterlade den erstattede flade med forskel imellem eksisterende og ny overfladebehandling.

2. Jeg mener at have påvist grundlag for dækning af udgifter til tilsvarende håndtering af husets øvrige flader i tilstrækkelig grad.

Hvis selskabet ikke tilslutter sig dette, ønsker jeg selskabets bekræftelse på at jeg kan opnå dækning for udbedring forholdet i sin helhed, hvis det ved yderligere undersøgelse dokumenteres at sokkel er overpudset på husets øvrige flader. Dette med henvisning til at forholdet udgør en nærliggende risiko for skade, hvilket er påvist ved at der allerede kort tid efter overtagelse er sket skade på østvendt gavl. Samme konsekvens må altså forventes på øvrige flader, hvis konstruktionen er identisk i disse områder, hvilket forekommer mig som en logisk slutning.

Hvis selskabet ikke ønsker at foretage de nødvendige undersøgelser, førend de kan afgøre dækning for husets resterende flader, forestår jeg gerne disse efter anvisning fra selskabet, eller en uvildig rådgiver som selskabet og jeg i fællesskab kan udpege. Jeg forventer fuld dækning for undersøgelsesomkostninger, hvis undersøgelserne konkluderer yderligere dækningsberettigende forhold.

Sluttelig vil jeg orientere om at jeg ikke har synderlig interesse i netop den udbedringsform som er foreslået af [murer], og derfor er åben for alternative forslag, så længe disse omfatter udbedring af overpudset sokkel og efterfølgende reetablering af sokkel og facade, fra hjørne til hjørne."

Selskabet har den 20/8 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører pudsede facader. DBF har dækket en partiel udbedring omkring soklen på den gavl, som ses med afskalninger. Klager ønsker, at DBF dækker en maling af hele gavlen samt en udbedring af husets øvrige facader.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 26. maj 2023. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 17. oktober 2022.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 22. februar 2024 anmelder klager, at pudsen er løs på en facade, fordi pap er overpudset. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C. Sammen med skadeanmeldelsen fremsender klager et tilbud fra sin murer på udbedring af facaden. Tilbuddet fremlægges som bilag D.

Den 27. marts 2024 meddeler DBF dækning på baggrund af skadeanmeldelsen og det fremsendte tilbud.

Klager vender herefter tilbage og gør gældende, at det tilbud, som han har fremsendt, er utilstrækkeligt, idet han ønsker hele gavlen malet/overfladebehandlet, ligesom han ønsker at undersøge de øvrige facader for samme fejl.

Den 16. april 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag E.

Den 16. maj 2024 afviser DBF at dække de øvrige facader. Klager fremkommer med indsigelser, men DBF fastholder.

Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 1. juli 2024 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som bilag F.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en malerbehandling af gavlen i sin helhed, og en udbedring af de øvrige facader – alternativt betinget af, at det dokumenteres, at soklen også er overpudset på husets øvrige facader.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 26. maj 2023 var forhold ved de øvrige facader, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Det påhviler også klager at bevise, at den af selskabet opgjorte erstatning er utilstrækkelig til at udbedre gavlen.

Der er tale om et enfamilieshus fra 1968 med ydermur af mursten med tyndpuds og maling.

Husets facader er iht. byggesag opført i forbindelse med en større ombygning i 2001.

Huset er senest malet i 2021/2022.

Ved DBF's besigtigelse ses afskalninger i malingen på den nederste del af murværket på den østlige gavl. Afskalningerne skyldes, at sokkelpuds er ført hen over fugtspærren/murpappen, som er placeret mellem nederste mursten og fundament. Som følge heraf kan der trække fugt op i den nederste del af murværket (ca. 50 cm.).

Der er enighed om, at der ikke ses skader på de øvrige facader.

DBF har dækket en udbedring af forholdet i henhold til det tilbud, som klager har indhentet forud for skadeanmeldelsen og fremsendt til DBF. Tilbuddet omfatter nedbankning af sokkelpuds, opgravning og ny sokkelpuds under terræn, afrensning af maling og løs overfladebehandling, omfugning af nederste 5-6 rækker og maling af sokkel samt partiel reparation af murværk.

Klager mener ikke, at han skal tåle en farveforskel, når den nederste del af murværket males.

Han mener derfor, at DBF skal male hele gavlen. DBF er ikke enig heri. Det forhold, at der vil være en farveforskel efter udbedringen, ligger inden for, hvad klager må tåle.

Det fremgår yderligere af pkt. 5.6 i forsikringsbetingelserne, at forskelle af kosmetisk art ikke erstattes.

For så vidt angår de øvrige facader, så er der enighed om, at der ikke er konstateret afskalninger på disse. Det er ikke undersøgt, om murpappen også er overpudset på disse, men da der hverken ses skader udvendigt på muren eller indvendigt i boligen, er der ikke grundlag for at sige, at der på overtagelsestidspunktet bestod en nærliggende risiko for skade, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Det forhold, at der kan konstateres håndværksmæssige fejl ved en bygningsdels udførelse udgør ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det afgørende er, om forholdet på overtagelsestidspunktet har medført skader, eller at det medfører en nærliggende risiko for, at skader vil opstå. Klager har ikke påvist, at det skulle være tilfældet.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i meddelelse af 5/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Efter gennemlæsning af klagesvar, har jeg noteret mig at klagen i sin helhed ikke er forstået af selskabets klagebehandler.

Ankenævnet for Forsikring

7.

101916

Jeg oplever at klagebehandler ikke forholder sig til – endsige læser – de beskrevne klagepunkter, herunder konkrete indsigelser over selskabets tolkning af egne dækningskriterier og -omfang.

Jeg vil venligst henvise nævnet til klagens afsluttende afsnit 'Hvad ønsker jeg at opnå ved denne klage?' i mit forsøg på at belyse kravet med afsæt i de faktiske forhold samt gældende forsikringsbetingelser."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapporten af 17/10 2022 fremgår bl.a.:

"Ejendomstype:

Enfamilieshus

...

Byggeår

1968."

Af skadesanmeldelse af 22/2 2024 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget?

07/02/2024

Hvordan blev skaden opdaget?:

Ved løs puds på facade. Skade er meldt til husforsikring ... men afvist. Jeg har sidenhen rekvireret håndværker til undersøgelse af skadesårsag- og omfang. I den forbindelse er jeg gjort opmærksom på, at skaden skyldes en konstruktionsfejl.

Hvad er skaden? (hvad er skadesramt):

Håndværker skriver: Vi har besigtiget opfugtet murværk i bunden af gavl ved hoveddør.

Der er kraftigt opfugtet på hele gavlen ca. 1 m op af sokkel, der ses frostsprængninger af puds grundet opstigende fugt.

Vi har udkåret en sten og kan konstatere, at pap er overpudset og sokkel er pudset op helt til mursten, der kan ses at mursten ligger 10-15 mm. Længere ned end sokkelpuds. Overpudsningen gør at der optages fugt forbi pap."

Af tilbudsbeskrivelse fra murer indhentet af klageren af 22/2 2024 fremgår bl.a.:

"Vi har besigtiget op fugtet murværk i bunden af gavl ved hoveddør.

Der er kraftigt op fugtet på hele gavlen ca. 1 m. op sokkel, der ses frostsprængninger af puds grundet opstigende fugt.

Vi har udkåret en sten og kan konstatere at pap er overpudset og sokkel er pudset op helt til mursten, der kan ses at mursten ligger a. 10-15 mm. længere ned end sokkelpuds. Overpudsningen gør at der optages fugt forbi pap.

Forslag til udbedring:

Ankenævnet for Forsikring

8.

101916

- Nedbankning af sokkelpuds på ca. 8 m.
- Opgravning og ny sokkelpuds fra ca. 30 cm. under terræn og op til pap.
- Afrensning af maling og løs fils.
- Nederste 5-6 rækker sten fugefræses og omfuges.
- Maling af sokkel og partiel reparation af murværk.

	Pris / st.	Antal	Pris
Vurderet overslag	22.400,00	1	22.400,00
Subtotal			22.400,00
Moms			5.600,00
Total DKK			28.000,00 "

Af selskabets mail af 27/3 2024 fremgår bl.a.:

"På baggrund af din skadeanmeldelse med tilhørende billedokumentation har jeg gennemgået din sag med vores kontortaksator.

Jeg kan oplyse at vi anerkender det anmeldte som dækningsberettiget.

Det er min vurdering at du har sandsynliggjort, at den optugtet gavt som ifl. din håndværker skyldes at pappen er overpudset i det pågældende område på overtagelsestidspunktet, udgjorde en dækningsberettigende skade jf. dine forsikringsvilkår punkt 3.1

Jeg kan derfor god kende det fremsendte tilbud 2037 fra ... på i alt 28.000 kr. Vi vil derfor ikke foretage besigtigelse af din skadesag.

Du er bygherre. Du har derfor også frit håndværkervalg. Konstatere nye skader i forbindelse med udbedringen, eller viser arbejdet sig i øvrigt mere omfattende end først antaget, skal vi kontaktes straks, så vi har mulighed for at vurdere det øgede omfang, inden merarbejdet igangsættes.

Erstatningsbeløbet udbetales, når der fremsendes faktura på udført arbejde. Når du modtager fakturaerne fra håndværkeren, bedes du sende den til os med meddelelse om, at arbejdet er udført tilfredsstillende og med oplysning om til hvilket kontonummer vi skal overføre erstatningen.

Til orientering kan jeg oplyse, at der gælder en selvrisiko på 5.000 kr. i sagen."

Af klagerens mail af 27/3 2024 fremgår bl.a.:

"Jeg har to afklarende spørgsmål, som jeg desværre først nu har tænkt over.

- Godkendte tilbud dækker over partiel maling af fladen efter udbedring af årsag. Dette vil efterlade en synlig overgang imellem malet og ikke-malet område på den samme flade. Jeg formoder at jeg er dækket for udgifter til behandling af den samlede flade fra hjørne til hjørne, hvilket er normal praksis i bygningsforsikring. Kan du bekræfte? I givet fald, er jeg nødt til at bede håndværker om en revideret pris.

- Der er sandsynlighed for at det forhold som er konstateret og bekræftet dækket, er gennemgående på alle husets fire flader, og i givet fald udgør tilsvarende risiko for skade på ejendommen.

Ankenævnet for Forsikring

9.

101916

Hvis jeg kan fremføre dokumentation for dette, evt ved samme type undersøgelse som oprindelig, vil du da bekræfte at forholdet iht. gældende betingelser er dækket, med afsæt i netop afsendte dækningstilsagn?

I givet fald, bedes du orientere mig om hvorvidt jeg blot skal bede [håndværkeren] om et revideret tilbud, eller om I ønsker at indhente pris fra anden side, eftersom omfanget vil være større end først antaget."

Af selskabets mail af 10/4 2024 fremgår bl.a.:

"I forbindelse med udbedring af en dækningsberettigende ejerskifteskade erstattes lokale reparationer af sokkel og murværk som din håndværker ... også har givet tilbud på. Egentlige ommalinger eller ompudsninger af hele fladen, som foreslået af din dig, dækkes ikke, jf. punkt 5.6 i dine forsikringsvilkår, hvoraf det fremgår at forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke, uanset at jeg er enig med dig i, at der formentligt vil opstå synlige kosmetiske forskelle efter reparationen.

Jeg kan ikke forhåndsgodkende yderligere, end det dækningstilsagn du har modtaget. Grundet til at vi har anerkendt forholdet ved gavlen som dækningsberettiget skyldes, at der på overtagelsestidspunktet, er konstateret opfugtning ved gavlen. Ejerskifteforsikringen stiller ikke nogen garanti for, at alle konstruktioner på dit hus er udført håndværksmæssigt korrekt. Selvom noget muligvis er lavet uhensigtsmæssig, skal det – for at være dækket af ejerskifteforsikringen – have givet skader, hvilket jf. din mail af den 27. marts 2024 ikke er tilfældet.

Hvis der er yderligere forhold ved din ejendom, du ønsker at anmelde, vil vi også under alle omstændigheder foretage en besigtigelse."

Af klagerens mail af 10/4 2024 fremgår bl.a.:

"Jeg er opmærksom på pkt. 5.6, og at I ikke erstatter kosmetiske forskelle på skaderamte og ikke-skaderamte genstande. I pågældende tilfælde betragtes gavlen som værende den skaderamte genstand, hvorfor det bør forventes at denne behandles i sin helhed, og at jeg ikke efterlades med en flade som har to forskellige udtryk. Jeg har set betingelserne igennem, og kan ikke finde formuleringen 'lokale reparationer', som du anvender.

Jeg anerkender selvfølgelig at resterende flader ikke dækkes jf. pkt 5.6, medmindre at her påvises dækningsberettigende skade.

Fsva. jeres dækningsgrundlag, beskriver I i mail d. 27/3 at opfugtning 'skyldes at pappen er overpudset i det pågældende område på overtagelsestidspunktet'. Således er overpudset pap, og ikke opfugtet murværk i sig selv, grundlag for at I har anerkendt dækning for udgifter til udbedring af forholdet.

Med afsæt i det ovenstående, og med henvisning til pkt. 3.1 (forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader SAMT fysiske forhold ved bygningerne, som giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger), vil jeg igen bede dig bekræfte at Dansk Boligforsikring dækker udbedring af det samlede forhold, såfremt jeg kan dokumentere at soklen ikke blot er overpudset på en gavl,

men rundt om hele huset, hvilket giver nærliggende risiko for skade på bygningen, ligesom det desværre allerede er sket på den ene gavl.

I er velkomne til at besigtige, ligesom I er velkomne til selv at indhente tilbud på opgaven, måtte det ønskes.

Jeg understreger at her ikke er tale om yderligere forhold, men et meromfang i forhold til oprindeligt anmeldte forhold, hvorfor der ved dækning ikke kan gøres krav på betaling af mere end en selvrisiko."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 16/4 2024 fremgår bl.a.:

"Forhold: 1 – Løs puds på facade/fugt påvirkning

...

Anmeldt forhold omhandler:

Der anmeldes op fugtet murværk og afskallinger på gavlvæg primær maling som afskaller.

...

Konklusion

Årsag kan tilskrives dårlig udført håndværk.

Grunden til at murværket på huses østsiden er op fugtet skyldes sokkelpudsen er ført hen over fugtspærren/murpappen, som er placeret mellem nederste mursten og fundamentet. Dette betyder at den nederste del af murværket (ca. 50 cm.) er op fugtet og malingen skaller af. Der er kun begrænset skader, på fils- og fuger.

Ved besigtigelsen blev de resterende facader gennemgået, og der ses ikke nogen tegn på skader ift. afskallinger af maling og filsemørtel. Forsikringstager forklar yderligere, at der heller ikke er konstateret fugt inde i huset.

Huses muret facader er opført i forbindelse en større ombygning i 2001. se evt. vedlagte byggesag fra 2001.

Der er ikke konstateret følgeskader i bagvedlæggende konstruktion.

Det anmeldte forhold, har været til stede fra før overtagelsen. Og der vil forsat kunne komme fugt op igennem muren, vis sokkelpudsen ikke fjernes og rette til.

Ved besigtigelsen blev der talt om hvorvidt den resterende del af huses sokkel/facade, havde samme problemstilling. Hvilket forsikringstager mener er sandsynlig, men der ses ikke skader ift. afskallet maling m.m. på de andre sider af huset. Hvilket også kan indikere, at forholdet på østsiden er et enkeltstående tilfælde. Dog mener forsikringstager at man bør få undersøgt de tre andre sider, før en endelige afslutning af sagen. Og vil i den forbindelse gerne vide om vi vel står for denne undersøgelse, eller om han selv skal stå for den. Jeg har her forslået at man i stedet for at fjerne mursten, går ind nede fra sokkelpudsen under murværket. Da det vil være nemmer, og billigere at efter reparere.

...

Der er hentet tre byggesager ned fra ... weblager

1962 oprindelige huse

1968 tilbygning

2001 1. sal og facade tilbygning.

...

Ydermur opbygget som følgende:

- Hvid facademaling
- filset overflade.
- ½ stenvæg i massive teglsten.
- Isolering
- Bagmur i porrebeton (oprindelig ydermur fra 1968)

Murpappen er placeret oven på fundamentet. Hvorpå muret facade er placeret. Sokkel er ført op over murpappen/fugtspærre og har kontakt til mursten og filset overflade. (tegnet ind med rødt). Det er oplyst at indervæg ikke er berørt af dette forhold.

...

Husets andre facader

...

Der ses ikke samme skaller på maling/murværk mod syd

...

På vest gavlen ses der ikke fugtskader på murværket.

...

På huses nordsiden ses heller ikke fugtskade på facaden

...

Ved tilbygning ses der heller ikke fugtskader på facaden.

...

Udbedring og økonomi

Der er godkendt udbedring ift. indsende tilbud fra forsikringstagers egen håndværker, som er vedlagt notatet.

Jeg mener dog at denne udbedring har en del unødvendige indgreb. Man vil bl.a. tage en del af belægningen op for at fjerne sokkel puds 30 cm under terræn. men det er bare ikke der skaden er, men oppe lange kant til murværk. flisen og fuger på muren ser ikke beskadiget ud, så der er ikke grund til at fjerne dette, man kan godt nøjes med at fjerne alt den løse maling. lade muren tørre ud før maling.

Alternativ udbedrings forslag:

Der skæres med vinkelsliber ca. 10 til 15 cm. under murværket lange hele sokkelen, derefter fri hugges sokkelpuds op mod murværket. (man kan passe på ikke at beskadige murpappen). Derefter skal der ved overgangen mellem sokkel og mur lægges en fuge i evt. med UNI 1 mørtel fra VANDIX eller tilsvarende produkt. Sokkel pudses efterfølgende op til den indlagde fuge, så der ikke er kontakt til selve facaden. sokkel og facade i berørt område males.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

Kun pris på alternativ udbedring:

Anslået løn til murer 8.250,00 kr.

Anslået pris på materialer 1.500,00 kr.

Anslået pris på byggeplads 2.000,00 kr. (afdækning af belægning og stedvis facade)

I alt 14.687,50 kr. inkl. moms

Ankenævnet for Forsikring

12.

101916

Maler arbejder
Anslået løn 5.000,00 kr. (pga. tørre tider, kan det ikke males færdig på en dag)
Anslået materialer 1.500,00 kr.
Byggeplads (afdækning) 500,00 kr.
I alt 8.750,00 kr. inkl. moms
TOTAL anslået pris 23.437,50 kr. inkl. moms."

Af selskabets mail af 16/5 2024 fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelsen ses der modsat østsiden ingen opfugtning eller afskalling af murværket på de øvrige facader ligesom I overfor konsulenten har oplyst, at der ingen opfugtning indvendigt i ejendommen er. Det forhold, at en murpap er overpudset udgør i sig selv ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Den overpudset murpap skal have medført en aktuel skade på ejendommens konstruktioner ligesom på østsiden. I forhold til den nærliggende risiko for skade skal denne have været til stede ved overtagelse af ejendommen, og henset til at murværket har stået sådan siden år 2001 – altså i 23 år uden skade til følge vurderes der ikke at være nærliggende risiko herfor.

Dertil kan det oplyses, at blot fordi murpappen er overpudset på østsiden behøver dette ikke at være tilfældet for de andre facader. Ejerskifteforsikringen foretager ikke undersøgelser heraf ligesom det hellere ikke vil give mening, at undersøge dette nærmere – dette fordi der som tidligere nævnt skal være en aktuel skade, hvilket der ikke er. Forholdet på de øvrige facader er ikke dækket af forsikringen – se punkt 3.1 i forsikringsbetingelserne."

Af klagerens mail af 16/5 2024 fremgår bl.a.:

"Først noterer jeg at jeg savner din bekræftelse på at den østvendte facade skal malerbehandles i sin helhed, og ikke blot partielt som der indtil nu er godkendt pris på. Jeg kan derfor ikke acceptere din vurdering heraf.

Se min mail d 10/4. Ønsker I selv at indhente revideret pris, eller skal jeg gøre det?

Omkring skadebegrebet, så mener jeg at du fejltolker jeres betingelser.

...

Der er forkert når du peger på at murværket har stået som det gør nu, siden 2001.

Vi overtog huset for ca. et år siden. Her var huset nymalet og helt uden antydningen af de forhold som efterfølgende er anmeldt til jer.

Så snart frostgrader indtraf, opstod skaderne. I har lovet dækning for udbedring af årsagen til disse skader.

Det vil være nærliggende at tro at tidligere ejer har forsøgt at dække over et, for dem, kendt forhold. Ligeså er det plausibelt at sokkel er overpudset langs alle flader, men at virkningen har været mere fremskreden på den østvendte side. Igen peger jeg på at I bør anerkende dækning for udbedring heraf, såfremt tilsvarende forhold dokumenteres."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, 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.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

...

3.5

Dækningen er betinget af:

at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og

at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

5. Erstatningsberegning

...

5.6

Forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke."

Nævnet har fået forelagt plantegning, fotografier af den østvendte gavl og husets andre facader.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der blev opført 1968– den 26/5 2023. Husets facader var opført i 2001 i forbindelse med en større ombygning, og blev senest malet i 2021/2022. Klageren anmeldte den 22/2 2024, at pudsen var løs på husets østvendte gavl. Afskalningerne skyldes, at sokkelpudsen er ført hen over fugtspærren/murpappen, som er placeret mellem nederste mursten og fundament. Som følge heraf kan der trække fugt op i den nederste del af murværket (ca. 50 cm.). Klageren havde indhentet et tilbud på udbedring, hvor det fremgik, at der bl.a. skulle foretages maling og partiel reparation af murværket. Prisen blev opgjort til 28.000,00 kr. inkl. moms. Den 27/3 2024 meddelte selskabet dækning på baggrund af skades-

anmeldelsen og tilbuddet. Senere samme dag vendte klageren retur til selskabet, da han mente, at hele gavlen – og ikke kun dele – skulle males, idet der ellers ville opstå en synlig forskel på det malede og ikke-malede. Han ønskede også, at de øvrige facader skulle undersøges for samme fejl. Selskabet besigtigede den 16/4 2024, og afviste den 16/5 2024 at dække de øvrige facader. Klageren ønsker dækning af den østvendte gavl i "sin helhed", og dækning af udbedring af ejendommens øvrige facader. Alternativt ønsker han undersøgelse af de øvrige facader, herunder undersøgelse af om soklen er overpudset på de øvrige flader. Selskabet har afvist at dække yderligere.

Klageren har anført, at han ikke er interesseret i det indhentede tilbuds udbedringsforslag, og at han er åben over for andre udbedringsforslag, så længe disse omfatter udbedring af den overpudsede sokkel og reetablering af sokkel og facade fra hjørne til hjørne. Klageren har anført, at der i tilstandsrapporten ikke er anmærkninger om facade, sokkel eller lignende. Klageren har anført, at han kontaktede selskabet den 27/3 2024, da han opdagede, at tilbuddet kun indeholdt partiel reparation, og at det er hans opfattelse at gavlen bør betragtes som én bygningsdel/genstand. Klageren har anført, at der er stor sandsynlighed for, at soklen også er overpudset på de øvrige facader, og at han derfor risikerer skader på de øvrige facader i fremtiden svarende til dem på den østvendte gavl.

Selskabet har anført, at der ved besigtigelse sås afskalninger i malingen på nederste del af murværket på den østlige gavl, som skyldes at sokkelpuds er ført hen over fugtspærren/murpappen. Selskabet har anført, at uanset der måtte være farveforskel, når den nederste del af murværket males, så dækker forsikringen ikke forskelle af kosmetisk art. Selskabet har anført, at der, for så vidt angår de øvrige facader, ikke er konstateret afskalninger, skader udvendigt på muren eller indvendigt, og at der derfor ikke er grundlag for at konkludere, at der på overtagelsestidspunktet bestod en nærliggende risiko for skade. Selskabet har anført, at det forhold, at der kan konstateres håndværksmæssige fejl, ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ankenævnet for Forsikring

15.

101916

Det fremgår af tilbud på udbedring indhentet af klageren af 22/2 2024, at "Der er kraftigt opfugt på hele gavlen ca. 1 m. op sokkel, der ses frostsprængninger af puds grundet opstigende fugt. Vi har udskåret en sten og kan konstatere at pap er overpudset og sokkel er pudset op helt til mursten, der kan ses at mursten ligger a. 10-15 mm. længere ned end sokkelpuds. Overpudsningen gør at der optages fugt forbi pap. Forslag til udbedring: Nedbankning af sokkelpuds på ca. 8 m. Opgravning og ny sokkelpuds fra ca. 30 cm. under terræn og op til pap. Afrensning af maling og løs fil. Nederste 5-6 rækker sten fugefræses og omfuges. Maling af sokkel og partiel reparation af murværk. ... Total DKK 28.000,00."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 16/4 2024, at "Grunden til at murværket på husets østside er opfugt skyldes sokkelpudsen er ført hen over fugtspærren/murpappen, som er placeret mellem nederste mursten og fundamentet. ... Ved besigtigelsen blev de resterende facader gennemgået, og der ses ikke nogen tegn på skader ift. afskallinger af maling og filsemørtel. Forsikringstager forklar yderligere, at der heller ikke er konstateret fugt inde i huset. ... Ved besigtigelsen blev der talt om hvorvidt den resterende del af huses sokkel/facade, havde samme problemstilling. Hvilket forsikringstager mener er sandsynlig, men der ses ikke skader ift. afskallet maling m.m. på de andre sidder af huset. Hvilket også kan indikere, at forholdet på østsiden er et enkeltstående tilfælde. ... Der er godkendt udbedring ift. indsende tilbud fra forsikringstagers egen håndværker. som er vedlagt notatet. Jeg mener dog at denne udbedring har en del unødvendige indgreb. ... Alternativ udbedrings forslag: ... TOTAL anslået pris 23.437,50 kr. inkl. moms".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at "forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, 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. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en ska-

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

101916

de, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Af punkt 5.6 fremgår det, at forsikringen ikke erstatter forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande".

Østvendte gavl:

Nævnet bemærker indledningsvist, at det påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade, herunder at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at reparationstilbudet som selskabet har anerkendt at dække, er utilstrækkeligt til at udbedre skaden efter forsikringsbetingelserne. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har tilbudt dækning i henhold til det af klageren indhente tilbud, hvor udbedringsomkostningerne er opgjort til 28.000 kr. inkl. moms.

Nævnet har også lagt vægt på, at forsikringen ikke dækker "forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande", jf. punkt 5.6 i forsikringsbetingelserne, og at det – efter nævnets opfattelse – ikke kan føre til andet resultat, at der er tale om skade på én gavl.

Øvrige facader

Nævnet bemærker, 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.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved ejendommens øvrige facader, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på selskabets besigtigelsesnotat, hvor det fremgår, at der ikke kunne konstateres tegn på skade i form af afskalning af maling og flisemørtel eller fugtska-

Ankenævnet *for* Forsikring

18.

101916

der. Nævnet har også lagt vægt på de fremlagte fotografier, hvoraf der ikke kan ses skade på facaderne.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck