

Ankenævnet for Forsikring

Den 22. januar 2025 blev i sag nr. 101945:

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 ejerskifteforsikring. I klageskema af 7/7 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg skriver for at fastholde mit tidligere krav om erstatning for skaderne på murværket efter ejerskiftet af vores ejendom beliggende på [adresse]. Det har nu været muligt for os at besigtige skaderne med stillads, og jeg vedlægger hermed nye billeder, der viser betydelige skader på murværket, som stammer fra fejl i konstruktionen efter den tidligere ejers renovering.

Afskalning og Revner i Puds:

Afskalningen og revnerne i pudset skyldes anvendelse af en forkert type mørtel samt forkert udførelse af påføringen af pudset. Dette har medført, at pudset ikke har haft den nødvendige vedhæftning og derfor et par steder var begyndt at falde af i store flager i sep.

Manglende Vedhæftning:

De områder, hvor pudset er faldet af, afslører manglende vedhæftning til murværket. Dette kan tilskrives en dårligt forberedt overflade før påføringen samt utilstrækkelig brug af bindemidler. Disse fejl har resulteret i en svækket struktur og øget risiko for yderligere skader.

Brud på Konstruktion:

De synlige revner og skader viser, at der er strukturelle problemer med murværket. Dette skyldes dårlig konstruktion og utilstrækkelig støtte og forstærkning i flere områder. Disse problemer peger på en grundlæggende fejl i renoveringen udført af den tidligere ejer, hvilket nu kræver omfattende reparationer for at sikre bygningsintegriteten.

Øvrige Argumenter:

Potentielle Sikkerhedsrisici: De beskadigede områder udgør en potentiel fare for ejendommens beboere og forbipasserende. Det er derfor nødvendigt, at skaderne udbedres straks.

Ejendomsværdi: De konstaterede skader påvirker ejendommens værdi negativt. Dette kan føre til økonomiske tab ved et eventuelt salg eller refinansiering af ejendommen. Vi har meddelt Dansk Boligforsikring at vi har igangsat udbedring af skaderne og fastholder vores tidligere krav om erstatning af dokumenterede udgifter fra vores underleverandører.

Reparationsomkostninger: Yderligere forsinkelse med udbedring af skaderne kan føre til mere omfattende og kostbare reparationer.

Vi har anmodet Dansk Boligforsikring (DBF) om at en sende repræsentant fra forsikringsselskabet hurtigst muligt for at besigtige de omfattende skader, der er blevet synliggjort efter opstilling af stilladser, men de har afvist at besigtige vores ejendom. Vi var nødsaget til at påbegynde reparationer for at undgå yderligere forværring, og det var derfor var afgørende, at forsikringsselskabet kunne træffe en hurtig beslutning om udbedring af skader relateret til dekorative brandkamme, dekorative udsmykninger og dekobånd.

Efter DBF's afvisning af vores krav har vi i stedet måttet tilkalde en byggeteknisk ingeniør fra Byggesagkyndig.nu til fysisk at gennemgå alle væsentlige bygningsskader på ejendommen for at få et klart billede af skadernes omfang, for senere at være i stand til at dokumentere skaderne.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi mener at være berettiget til en erstatning af en væsentlig del af de omkostninger der bliver brugt til at udbedre de beskrevne skader."

Selskabet har den 16/8 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører pudsafskalninger, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der er tale om almindelig vedligeholdelse.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende [adresse] den 2. september 2020. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 19. august 2020.

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

Den 15. september 2023 anmelder klager revner og løse belægninger i facader. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 10. november 2023 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Den 15. december 2023 afviser DBF dækning.

Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 17. januar 2024 fastholder dækningsafslaget. Klager kommer med en række indsigelser, men afslaget fastholdes. Korrespondance fremlægges som bilag E.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække 'en erstatning af en væsentlig del af de omkostninger der bliver brugt til at udbedre de beskrevne skader.'

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 2. september 2020 var forhold ved facader m.v., som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om patriciervilla fra 1945 opført i teglsten og med brandkarme i pudsede teglsten. I 2010 blev de pudsede overflader pudset med netpuds af sælger.

Ved DBF's besigtigelse ses revnedannelse i brandkarm og afstødt netpuds. Der ses afskallende overfladebehandling og tidligere reparationer samt revnedannelse i de pudsede bånd.

Konsulenten vurderer, at der er tale om almindeligt forekommende revnedannelser samt afskalninger i overfladebehandlingen. Udvendig mørtelpuds og andre former for udvendig overfladebehandling kræver ekstra vedligeholdelse, og hvis man ikke løbende udbedrer revnedannelser, kan disse hurtigt udvikle sig til større områder med løst og frostskaadet pudslag.

Konsulenten har målt forhøjet fugt i bagmuren i den underliggende lejlighed på 1. sal. Fugten er målt i samme område, hvor der ses revnedannelse og afskalninger udvendigt. Der ses ikke tegn på, at der er trængt fugt ind igennem længere tid.

Det er anmærket i tilstandsrapporten med karakteren K2, at der er mursten med afskalninger i områder på sydgavlen, og med K1, at der flere steder ses mursten med overfladiske frostskaader. Tilstandsrapporten er udarbejdet mere end 3 år før DBF's besigtigelse.

Der er tale om et ældre hus med en vedligeholdelseskævende konstruktion, idet alle pudsede brandkarme, bånd m.v. er udsatte bygningsdele og kræver omhyggelig vedligeholdelse. Vedligeholdes facaderne ikke, vil der trænge fugt ind i revner, og pudsen vil miste sin vedhæftning.

Klager gør gældende, at sælger har renoveret facaderne forkert, og at dette er årsagen til de skader, som nu ses på pudsen.

Man kan som køber af et ældre hus ikke forvente, at facaderne gennem tiden er vedligeholdet optimalt. Det er 14 år siden, facaderne blev renoveret af sælger, og der ses ikke forhold ved disse, som går ud over, hvad man må forvente på baggrund af husets alder og konstruktion.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 2. september 2020 var forhold ved facader m.v., som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskipteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Ankenævnet for Forsikring

4.

101945

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapporten af 19/8 2020:

"

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
...		
2. Ydervægge 2.1 Facader/gavle	K1	Flere steder ses på facader at mursten er med overfladiske frostskaeder. Note: Tilsmudsning på brudflader at bedømme, ses afskalningerne ud til at være gamle, og vurderes derfor at være passive.
	K0	Facadefrisen og sålbænsbåndet er med enkelte spredte svindrevner. Se f.eks nedenfor entretrappen.
	K2	Sydgavlen omkring vestlige vindue og over døren, og enkelte andre steder, er der mursten med afskalninger. Note: Forholdet kan udvikles, omend langsomt.
2.3 Læmure	K2	Læmuren mod udhuset er med revnede topafdækninger.

...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

...

Facader er med enkelte spredte tegn på frostbetingede afskalninger. Facader er ellers i flot tilstand og godt vedligeholdt. Vinduer og døre er overvejende i god tilstand. Soklen er flot og uden særlige skader...

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

3. Yder- og indervægge/skillevægge	Ja	Nej
3.1 Har du kendskab til, at der er eller har været revner eller andre skader i yder- eller indervægge/skillevægge?		x
3.2 Har du kendskab til, at der er eller har været fugtpletter eller mug/skimmel på yder- eller indervægge/skillevægge?		x
3.3 Har du kendskab til, om at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i yder- eller indervægge/skillevægge?		x

"

Ankenævnet for Forsikring

5.

101945

Det fremgår af skadeanmeldelsen af 15/9 2023:

"2. Oplysninger om skaden

Hvornår blev skaden opdaget? (dato) 15/09/2023

Hvordan blev skaden opdaget? Vi havde bestilt en lift fra ... i morges for at undersøge ejendommens brandkamme og øvre del af bygning, som vi havde observeret fra jordniveau og konstateret at der flere steder så ud til at være revner og løsnede belægninger i facader. Efter inspektion i formiddag, hvor vi havde lift oppe i 10-11 mtr højde, kunne vi konstatere betydelige skader på ejendommens facade, som ser ud til at være omfattende.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt) Se ovenfor. Som nævnt til jeres skadebehandler i dag, har vi en lift på grunden, hvorfor det ville være hensigtsmæssig at sende en taksator for at besigtige skader, som findes på flere husgavle/brændkamme."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 10/11 2023:

"Forhold: 1 - Skader på brandkamme og gavle

Dækning: Basis: Udvidet: X

Overtagelsesdato: 02-09-2020

Anmeldt dato: 15-09-2023

...

Anmeldt forhold omhandler:		
Skader på pudsede overflader, på brandkamme samt på div. Dekorationspuds på gavle		
Anmeldt forhold omhandler bygning:	Anvendelse:	Opført i år:
Litra A	Beboelse	1945

...

Konstruktion.

Teglstens brandkamme med pudslag og ved tagudskiftningen i 2010 blev de pudsede overflader net pudset.

Bagmur/facademur er opført i teglsten.

Bagmuren er pudset.

Tagbelægning er udført i natur skiffer.

Konklusion

Jeg vurderer at årsagen til det anmeldte forhold, kan tilskrives almindelige forekommende revnedannelser samt afskalninger i overfladebehandling.

Udvendig mørtelpuds samt anden form for udvendig overfladebehandling, kræver ekstra vedligeholdelse. Ved mindre revnedannelser der ikke bliver repareret, kan forholdet hurtigt udvikle sig til større områder med løst og frostskaadet pudslag, hvilket vurderes at være tilfældet de fleste steder her.

Boligen er fra 1945 og fremstår med pudsede, dekorations brandkamme. Den resterende del af boligens facader samt gavle, fremstår med stedvise pudsede bånd, og anden udsmykning, der er udført i mørtelpuds, og efterfølgende er blevet net pudset.

Besigtigelsen af facader og brandkamme er foretaget med kikkert fra terræn, pga. højde. Flere steder ses revnedannelser og mindre afskalninger.

Ankenævnet for Forsikring

6.

101945

Derudover ses der på de fotoprint jeg fik udleveret af FT ved besigtigelsen, fra revnet net puds på dekorationspudsen på gavlen mod Nord. I dette område ses revnedannelse i pudsen ind imod teglstensmuren, hvilket indebærer, risiko for indtrængende vand.

En afstødning som denne kan opstå, når net puds bliver fugtpåvirket fra bagsiden. Fugtpåvirkningen påvirker vedhæftningen imellem de 2 pudslag.

Ved inddækningen imellem brandkammen mod syd og naturskiffertaget, ses en overpudsning af inddækningens flange/gummifuge, hvilket har medført afskalninger. Gummifugen er ikke synlig, men formodes at være tilstedeværende. Ligeledes ses der stedvise revnedannelser i brandkammen. I den under liggende 1 sals lejlighed, er der målbar forhøjet fugt på bagmuren, umiddelbart under hvor der ses revnedannelse og afskalninger. Det kunne ved besigtigelsen, ikke konstateres om gummifugen har sluppet sin vedhæftning, og deraf være medvirkende til den målbare forhøjede fugt.

Konstruktionen er fra opførelsestidspunktet, og er udført efter datidens byggeskik. Der er følgeskader i form af fugtpåvirket bagmur mod Nord.

...

Observationer og målinger

...

Afskalninger samt revnedannelser

Foto 1	Foto 2
...	...
Afskalning der blev rep. de havde liften	Det afskallede stykke puds
...	...
Foto 3	Foto 4
...	...
Afstødt net puds som følge af fugtpåvirkning fra det bagved liggende pudslag	Revnedannelse i brandkam

Gavl mod Nord

Foto 5	Foto 6
...	...
Afskallende overfladebehandling samt tidlige re rep. i de pudsede bånd	Revnedannelse i det pudsede bånd
...	...
Foto 7	Foto 8
...	...
Revnedannelse i brandkam samt afskalninger ned imod inddækningen	Sammenligningsfoto/beskrivelse af udvendige forhold i forhold til den målbare forhøjede fugt på 1 sal

...

Foto 9	Foto 10
...	...
Målbar forhøjet fugt	Målbar forhøjet fugt
...	...
Foto 11	Foto 12
...	...

Målbar forhøjet fugt	Målbar forhøjet fugt
----------------------	----------------------

...

Udbedring og økonomi

Reparation af revnedannelser på brand kam der er medvirkende til fugtpåvirkning af indvendig gavl på 1 sal.

Friskæring af net puds der overlapper gummifugen ved inddækningsindskuddet.

Udskiftning af gummifugen imellem teglsten og inddækningsindskuddet.

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

16.000 kr. - 22.000 kr."

Det fremgår af selskabets afgørelse den 15/12 2023:

"Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning.

Ejendommen er opført med en ydermur af teglsten. Bagmuren er pudset. Tagbelægningen består af naturskiffer. Brandkarmene er net pudset.

Der er sendt billeder af afskalninger, og der er faldet et stykke puds af brandkarmen. Der er lidt revnedannelse i brandkarmen og det pudsede bånd i gavlen mod nord. Der er ligeledes revnedannelse og afskalning i brandkarmen ned imod inddækningen. Indvendigt er der forhøjet fugt omkring et vindue i gavlen mod nord.

Revner og afskallet puds kan tilskrives almindelig bevægelsesrevner og afskalninger i overfladebehandling. Den forhøjede fugt omkring et vindue skyldes også opfugtning af murværket, som følge af revnedannelser og afskalninger i brandkarmen ned imod inddækningen.

Revnedannelser og pudsafskalninger i et ældre murværk er helt normalt forekommende, og det må forventes at der løbende skal foretages reparationer af både murværk, og særligt de pudsede elementer. Der er ligeledes tegn på tidligere reparationer. Konsulenten oplyser, at konstruktionen er udført efter datidens byggeskik, og der er dermed ikke tale om en fejl i den måde pudsene er udført. Pudsafskalninger og revner giver oftest ikke anledning til en svækkelse af bygningen. I dette tilfælde er der lidt opfugtning af konstruktionen indvendigt i et afgrænset område fordi der er pudsafskalninger lige ned mod en inddækning. Toppen af inddækningen er derfor blevet utæt. Ejendommen blev overtaget for tre år siden, og der er ikke noget der tyder på, at pudsafskalningerne og revner var til stede ved overtagelsestidspunktet. Hvis revnerne og afskalningerne var til stede ved overtagelsestidspunktet, ville omfanget have været større på nuværende tidspunkt, og det ville være opdaget før. På baggrund af ovenstående er der ikke tale om en skade der var til stede da ejendommen blev overtaget for tre år siden, og ejerskifteforsikringen kan af den årsag ikke tilbyde dækning. Se forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 og 3.5.

Jeg kan forstå, at der løbende er foretaget vedligeholdelse af ejendommens facade, og det må også forventes at facaderne jævnligt skal efterses for at tætheden opretholdes. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold der består af almindelig slid og ælde."

Det fremgår af klagerens mail til selskabet den 15/12 2023:

"Jeres konsulent ... beskriver at 'konstruktionen er udført efter datidens byggestil'?? Vi taler ikke om datiden, men om en renovering der er udført for ganske få år siden af sælger.

Vi har på stedet talt om og ved selvsyn konstateret, at de løsneede pudsede dekorationer der er udført af den tidligere ejer, fejlagtigt har indlagt fibernet i de udbyggede pudsede dekorationer på facader, samt ved renovering af de omtalte brandkamme, hvor tidligere ejers renovering med netpuds har medført at der er opstået revner i mange af de renoverede brandkamme. Vi havde før besigtigelsen nedtaget 3 prøver af de dekorative dekors facadebånd og ... var helt enig i at årsagen til de løsneede bånd skyldes at renovering med netpuds var årsagen til at dekors facadebånd har løsnet sig.

Vi er helt uenige i jeres bemærkninger omkring, hvorvidt skaderne var til stede ved overtagelsestidspunktet og at de så havde været større nu,

Vi har siden overtagelsen af huset som (...) blev præsenteret for under gennemgang, løbende foretaget renovering af husets facader.

Der er efter overtagelsen først blevet observeret synlige revner i de øvre dekorationer og brandkamme, hvorfor vi først primo september anmeldte skaden til jer, uden helt at kende omfanget.

Jeg ... havde inden købet af ejendommen [adresse], gennemgået ejendommen ude og inde og siden overtagelsen foretaget store renoveringer og forbedringer på ejendommen.

Vi betragter ikke renovering og udbedring af de omtalte skader som nogen stor opgave, men betragter de omtalte skader på dekorative facadebånd og brandkamme som væsentlige og skader der skal udbedres hurtigt.

Der er tale om skader, vi på ingen måde har kunnet forudse.

Der er ikke tale om slid og ælde, men dårligt håndværk udført af forrige ejer.

Jeg har været i kontakt med entreprenører, der vil kunne udføre disse skader for ca. kr. 28.000.

... har kun foretaget en overfladisk inspektion af både skader og fugtgennemtrængning på facader, da han kun har besigtiget fra jordhøjde (10 mtr under fugtskade)

Vi er meget fokuseret på at hjælpe med at løse denne opgave billigt og er meget fleksibel omkring at få sagen lukket hurtigst mulig.

Jeg beder jer om at gennemgå sagen igen og vende tilbage med en for begge parter realistisk og fornuftig løsning.

...

I fortsættelse af vores fremsendte svar og redegørelse omkring jeres afviste dækning af anmeldte skade, vil vi her yderligere gøre opmærksom på at en yderligere forhaling/udsættelse af Dansk Boligsikrings accept og udbedring af de anmeldte konstaterede skader, efter 3 måneder endnu ikke er accepteret eller besigtiget.

I har 3 måneder efter anmeldelse, endnu ikke foretaget en endelig besigtigelse/igangsætning af de anmeldte skader pga travlhed.

Jeres murer konsulent har kun observeret fra jordhøjde, 10-12 mtr. fra bygningsskader.

Vi er bekymrede for de følgeskader vejrlig har pga udskydning og udbedring måtte have, vil få på bygningsfacader og indvendige fugtskader pga gennemtrængende fugt fra skader fra brandkam-

me og skadede dekorationer, der ikke bliver udbedret pga. jeres lange forhaling og igangsætning af udbedring."

Det fremgår af selskabets mail til klageren den 17/1 2024:

"Jeg kan efter min gennemgang af jeres skadesag oplyse, at jeg fastholder vores afgørelse af den 15. december 2023, og i det følgende får I en uddybende begrundelse.

Vores konsulent har i forbindelse med hans besigtigelse den 10. november 2023 noteret, at ved tagudskiftningen i 2010 blev de pudsede overflader senest behandlet.

Konsulenten oplyser, at pudsede facader løbende skal vedligeholdes, ellers vil der komme fugt bag de opstående revner, og pudsen vil miste vedhæftningen.

Revner opstår i den forbindelse grundet vejrlig og almindelige bevægelser i ejendommen og skal derfor løbende vedligeholdes.

I anfører i jeres klage at de pudsede dekorationer samt renoveringen af brandkamme er udført fejlagtigt af sælger, da renoveringen er foretaget med netpuds.

Ud fra de fotos vores konsulent har taget ved hans besigtigelse er der tale om mindre revnedannelser og afskalninger opstået efter overtagelsen og lokaliseret steder ved huset, som almindeligvis er særligt udsatte for vejrmæssig påvirkning og slid. Uanset at facadebeklædning/facadepuds ikke måtte være udført i henhold til producentens anvisninger, er der - efter min opfattelse - ikke påvist forhold, som går nævneværdigt ud over den almindelige vedligeholdelse af bygningen. Puds vil ofte skalle af ned ved jorden eller højere oppe på grund af påvirkninger fra sol og slagregn. Puds er porøst og kan derfor som oplyst let revne, skalle af og få huller, ligesom de i øvrigt forværres ved vand og frost og derved give en øget vedligeholdelsesbyrde. Jeg fastholder derfor de afskalninger, der nu kan ses - mere end 4 år efter tilstandsrapportens udarbejdelse - ikke er af et sådant omfang, at ejendommens værdi og brugbarhed må betragtes som væsentligt nedsat, jf. vilkårenes punkt 3.1.

Jeg er enig med jer i, at afskallingerne formentlig er værre, end da I overtog ejendommen i september 2020. Af samme grund er det nødvendigt at holde en pudset overflade i god vedligeholdelsesstand og vedligeholdelsesbyrden for pudsede facader er temmelig stor. Desværre kan man ikke som huskøber forvente, at sådan en vedligeholdelse gennem årene er foretaget korrekt.

Overtagelsestidspunktet

Jeg skal desuden bemærke, at forsikringen dækker skader/skaderisici som var til stede ved tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden I overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden jf. vilkårenes punkt 3.5.

Ejendommen er overtaget af jer den 2. september 2020 og I anmelder først forholdet den 15. september 2023, hvilket er mere end 3 år efter jeres overtagelse.

Bevisbyrden for at der foreligger et dækningsberettigende forhold påhviler jer som forsikringstagere. I har i forbindelse med jeres klage ikke påvist forhold ved facaderne, som indikerer, at konstruktionen udgjorde en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

101945

Ankenævnet for Forsikring

11.

101945

Ankenævnspraksis

Jeg henviser desuden til principperne i Ankenævnets for Forsikrings begrundelse i vedhæftede kendelse 94.136, hvor klager cirka 1 år efter overtagelsen konstaterer afskallende maling og puds ved facaden, hvor Ankenævnet for Forsikring i deres resume skriver følgende:

'Klager over selskabets afvisning af at dække afskallende puds og maling på facader. Nævnet kunne ikke kritisere selskabets afgørelse, da en køber ikke kunne forvente, at vedligeholdelse af facader gennem 60 år var foretaget optimal. Nævnet lagde herudover vægt på afskallningernes omfang. Nævnet bemærkede, at der påhvilede malede, pudsede facader en latent vedligeholdelsesbyrde, og at nævnet ikke fandt det godtgjort, at det anmeldte forhold adskilte sig væsentligt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af samme alder. Selskab medhold.'

Samlet fastholder vi, at forholdet ikke er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring."

Det fremgår af klagerens mail til selskabet den 24/6 2024:

"Vi er aldeles uforstående overfor jeres overfladiske afvisning af vores skadesag, som aldrig er blevet besigtiget af jeres Skadeteam.

[Sagsbehandler] fra jeres Skadeteam har behandlet sagen ud fra en besigtigelse foretaget af jeres konsulent ... sidste år, hvor han kun overfladisk i jordhøjde har 'forsøgt at vurdere omfanget og årsagen til' hvordan og hvornår de på bygningen opståede skader er fremkommet.

Det er først de seneste 2 uger efter vi har fået opstillet 15 mtr høje stilladser, det har været muligt at besigtige alle husets dekorative brandkamme, bånd og udsmykninger for skader.

Vi er blevet meget bekymret over omfanget af fejlagtigt udførte dekorative bånd, udsmykninger og vinduesdekorationer har voldsomme sætningsskader pga manglende vedhæftning til murværk. De er nu alle blevet gennemgået.

Vi har fra vores 2 leverandører fået oplyst et estimat på murer og malerarbejdet på ca kr 244.000 excl stillads i 5 uger. (ca 43.000).

Vi forventer Dansk Boligforsikring afholder en væsentlig del af omkostningen.

Vi forventer at Skadeteam2 sender en kvalificeret konsulent til [by] for ved selvsyn at se, hvor mangelfuld den overfladiske vurdering jeres konsulent ... foretog i 10 november 2024 her på [adresse].

Jeg forventer at høre fra jer inden vi går på ferie i næste uge.

Vi fortsætter udbedringen af skaderne og sørger for at vores byggeledere i samråd med vores advokatfirma sørger for at alle udbedringer af skader bliver dokumenteret til brug for økonomisk afklaring af alle de arbejder og udbedringer der vedrører alle brandkamme samt dekorative bånd og udsmykninger på ejendommen, således vi efter udbedringen af alle skader kan præsentere detaljeret dokumentation inkl. økonomisk/juridisk udredning af omkostninger afvist bygge mellem Dansk Boligforsikring og familien ..., [adresse]."

Det fremgår af klagerens mail til selskabet den 25/6 2024:

"Jeg sender et lille udsnit af husets på murede dekorationer, som jeres bygningskonsulent aldrig har set eller kunnet vurdere ved besigtigelse fra jordhøjde.

Den pudsede overflade på alle disse dekorationer har sluppet underlaget pga manglende vedhæftning der skyldes at de påmurede bånd er pudset oven på malede underlag og efterfølgende belagt med fibernet der er efterpudset og overmalet.

Det viser med al tydelighed at årsagen til at alle disse dekorationer har løsnet sig fra det murede underlag er fejlagtig vedhæftning på malet underlag der ikke kan fastholde de pudsede dekorationer til murværket.

Jeres Skadeteam2 kan med al tydelighed konstatere at vi har overtaget en ejendom med deko-bånd, som tidligere ejere har fået udført fejlagtigt og hvor skaderne først er blevet synlige efter 3 1/2 år.

De fagfolk vi har talt med her i [by] er helt enige om at der er tale om fejlagtig påmuring af deko bånd på husets facade."

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.

...

Forsikringen dækker ikke:

...

4.6

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

Ankenævnet for Forsikring

13.

101945

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – en patriciervilla fra 1945 – den 2/9 2020. Klageren anmeldte den 15/9 2023, at der var revner og løse belægninger i facaderne. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade, idet klagerens krav alene vedrører udgifter forbundet med almindelig vedligeholdelse. Klageren ønsker erstatning for omkostningerne forbundet med at udbedre skaderne på ejendommen, herunder afskalning og revner i puds, manglende vedhæftning, brud på konstruktion.

Klageren har anført, at der er betydelige skader på murværket, som stammer fra fejl i konstruktionen efter den tidligere ejers renovering. Klageren har anført, at "årsagen til at alle disse dekorationer har løsnet sig fra det murede underlag er fejlagtig vedhæftning på malet underlag der ikke kan fastholde de pudsede dekorationer til murværket" og at "vi har overtaget en ejendom med dekobånd, som tidligere ejere har fået udført fejlagtigt og hvor skaderne først er blevet synlige efter 3 1/2 år". Klageren har anført, at der ikke er tale om slid og ælde. Klageren har anført, at skaderne er "blevet synliggjort efter opstilling af stilladser, men [selskabet] har afvist at besigtige vores ejendom". Klageren har anført, at selskabets konsulent "har kun foretaget en overfladisk inspektion af både skader og fugtgennemtrængning på facader, da han kun har besigtiget fra jordhøjde (10 mtr under fugtskade)". Klageren har om skadeomfanget over for nævnet bl.a. anført, at "det er først de seneste 2 uger efter vi har fået opstillet 15 mtr høje stilladser, det har været muligt at besigtige alle husets dekorative brandkamme, bånd og udsmykninger for skader. Vi er blevet meget bekymret over omfanget af fejlagtigt udførte dekorative bånd, udsmykninger og vinduesdekorationer har voldsomme sætningsskader pga manglende vedhæftning til murværk. De er nu alle blevet gennemgået. Vi har fra vores 2 leverandører fået oplyst et estimat på murer og malerarbejdet på ca kr 244.000 excl stillads i 5 uger. (ca 43.000). Vi forventer Dansk Boligforsikring afholder en væsentlig del af omkostningen".

Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved facader m.v., som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade. Selskabet har an-

ført, at "der er tale om et ældre hus med en vedligeholdelseskrævende konstruktion, idet alle pudsede brandkarme, bånd m.v. er udsatte bygningsdele og kræver omhyggelig vedligeholdelse. Vedligeholdes facaderne ikke, vil der trænge fugt ind i revner, og pudsen vil miste sin vedhæftning ... Man kan som køber af et ældre hus ikke forvente, at facaderne gennem tiden er vedligeholdt optimalt. Det er 14 år siden, facaderne blev renoveret af sælger, og der ses ikke forhold ved disse, som går ud over, hvad man må forvente på baggrund af husets alder og konstruktion". Selskabet har anført, at "det må også forventes at facaderne jævnligt skal efterses for at tætheden opretholdes. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold der består af almindelig slid og ælde".

Det fremgår af tilstandsrapporten af 19/8 2020, at der "flere steder ses på facader at mursten er med overfladiske frostskafer ... Tilsmudsning på brudflader at bedømme, ses afskalningerne ud til at være gamle, og vurderes derfor at være passive (K1) ... Facadefrisen og sålbæksbåndet er med enkelte spredte svindrevner. Se f.eks nedenfor entretrappen (K0). Sydgavlen omkring vestlige vindue og over døren, og enkelte andre steder, er der mursten med afskalninger ... Forholdet kan udvikles, omend langsomt (K2)".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 10/11 2023, at "anmeldt forhold omhandler: Skader på pudsede overflader, på brandkamme samt på div. Dekorationspuds på gavle ... årsagen til det anmeldte forhold, kan tilskrives almindelige forekommende revnedannelser samt afskalninger i overfladebehandling. Udvendig mørtelpuds samt anden form for udvendig overfladebehandling, kræver ekstra vedligeholdelse. Ved mindre revnedannelser der ikke bliver repareret, kan forholdet hurtigt udvikle sig til større områder med løst og frotskadt pudslag, hvilket vurderes at være tilfældet de fleste steder her. Boligen er fra 1945 og fremstår med pudsede, dekorations brandkamme. Den resterende del af boligens facader samt gavle, fremstår med stedvise pudsede bånd, og anden udsmykning, der er udført i mørtelpuds, og efterfølgende er blevet net pudset ... Flere steder ses revnedannelser og mindre afskalninger ... En afstødning som denne kan opstå, når net puds bliver fugtpåvirket fra bagsiden. Fugtpåvirkningen påvirker vedhæftningen imellem de 2 pudslag ... I den under liggende 1 sals lejlighed, er der målbar forhøjet fugt på bagmuren, umiddelbart under hvor der ses revnedannelse og afskalning

ger ... Konstruktionen er fra opførelsestidspunktet, og er udført efter datidens byggeskik. Der er følgeskader i form af fugtpåvirket bagmur mod Nord".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at forsikringen dækker skader, hvorved forstås "brud, lækage, deformering, 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". Det fremgår af punkt 4.6, at forsikringen ikke dækker "forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at kravet er omfattet af forsikringen. Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler eller uhensigtsmæssigheder ved en tidligere renovering af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadesbegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets afgørelse, idet klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved facaden, der udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på ejendommens alder, og at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat, at årsagen til skaderne på facaden kan tilskrives almindeligt forekommende revnedannelser og afskalninger i overfladebehandling.

Nævnet har også lagt vægt på de fremlagte fotografier, der viser revrevnedannelser, og at en køber efter nævnets opfattelse ikke kan forvente, at vedligehold af facader igennem årene er foretaget optimalt, og at der påhviler en ikke ubetydelig vedligeholdelsesbyrde ved facader som den pågældende. Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at vedligeholdelsesbyrden væsentligt går ud over hvad klageren måtte forvente på baggrund af husets alder og konstruktion.

Ankenævnet for Forsikring

16.

101945

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

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings