

Ankenævnet for Forsikring

Den 8. januar 2025 blev i sag nr. 102092:

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 7/8 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Huset på ... som er blevet købt og overtaget er der efterfølgende konstateret at de tidligere ejere har pudset huset og malet med kalkmaling og efterfølgende malet med plastic maling. Dette giver huset en dårlig binding da kalkmaling og plasticmaling ikke kan arbejde sammen.

Tilstandsrapporten siger intet omkring dette kun at der er enkelte revner i murværker. Efterfølgende har en taksator fra Dansk Boligsikring været på besigtigelse og har lagt dette til grundlag for et yderligere afslag. Deres begrundelse er at køber kunne have taget en prøve af væggen for at konstatere dette. Dette er imidlertid ikke lovligt under besøg at tage prøver af andre huse og må forventes at en boligsagkyndig har overblik og pondus til at foretage netop dette. Det er en stor operation at fjerne pudsen fra væggene og sætte ny puds op igen samt efterfølgende at male. Dette mener køber skal påhvile enten Dansk Boligforsikring eller den boligkyndiges ansvarsforsikring at dække disse omkostninger.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af omkostninger til udbedring fjernelse af gammel puds – pudsning af vægge på ny samt maling optimalt."

Selskabet har den 2/9 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører løs puds på husets facader, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring.

DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke går ud over, hvad man må forvente, og at pudsede og malede facader øger vedligeholdelsesbyrden.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. november 2023. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 6. juni 2023.

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

Den 13. marts 2024 anmelder klager, at pudsens har sluppet facaden flere steder. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 5. april 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Den 29. maj 2024 afviser DBF dækning. Klager kommer med indsigelser, men DBF fastholder dækningsafslaget. Korrespondance er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en fjernelse af gammel puds og ny pudsning og maling af facaderne.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. november 2023 var forhold ved facaderne, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et enfamilieshus fra 1923 med pudsede facader.

Ved DBF's besigtigelse ses et område på den nordvendte facade, hvor holderen til haveslangen er faldet ud af væggen efter montering. Pudsens har sluppet vedhæftningen. Der konstateres desuden løs puds ved gårdhaven.

Facader ses med lette revnedannelser, og der ses tegn på tidligere pudsreparationer. Ved den vestvendte gavl ses revnet og hult puds.

Det er anmærket i tilstandsrapporten (pkt. 3), at ydervægge har flere revner, f.eks. mod syd. Det er også af sælger oplyst, at der er revner i pudsens i ydermuren (pkt. 5.1).

Konsulenten måler ingen fugt indvendigt.

Det forhold, at der kan konstateres løs puds, og at der er enkelte mindre steder, hvor pudsens er faldet af, udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der er tale om et ældre hus med ydervægge, som ikke kan forventes at være sikret mod opstigende grundfugt. Herudover vil revnedannelser i pudsens kunne medføre, at der kommer fugt i væggen, hvilket kan medføre pudsafskalninger.

Ankenævnet for Forsikring

3.

102092

Det er muligt, at det kan være en medårsag, at der er malet med facademaling udenpå kalkmaling. En køber af en ældre ejendom kan imidlertid ikke forvente, at husets facader gennem tiden er vedligeholdt optimalt.

Der er ikke konstateret skader eller andre forhold ved facaderne, som adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme med pudsede ydermure.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 21/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Med henvisning til DBF's brev af 2. september 2024 vil jeg gøre opmærksom på at det er den boligsagkyndiges ansvar at nævne eller specificere omkring urigtige forhold i forbindelse med tilstandsrapport ved bolig køb / salg. Der kan ikke gemmes noget under tæppet gennem alder på huset eller revner etc. Disse skulle have været tjekket ordentligt. Der er også beskrevet at der er revner i murværket. Dette er imidlertid ikke relevant, da det ikke er her klagen går på. Klagen går udelukkende på, at der er påført plastic maling på alle udvendige mure ovenpå kalkmaling. Disse to typer maling kan ikke arbejde sammen og det er derfor nødvendigt at sandblæse hele huset og pudse det op igen. Der er vedlagt en udtalelse fra [murerfirma] plus et tilbud på reetablering til korrekt fils."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget policen, forsikringsbetingelserne, skadeanmeldelsen, besigtigelsesnotat og tilbud fra murer. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Det fremgår af besigtigelsesnotat af 11/4 2024:

"Anmeldt forhold

Anmeldt forhold omhandler:

Anmeldte afskalninger ses ved facade mod nord i gårdhave

...

Konklusion

Årsag til anmeldte forhold må tilskrives opstigende grundfugt samt vandindtrængen ved revner i puds med slip til følge.

Ved besigtigelse anvises område i gårdhave på nordvendte facade. Har ses slangeholder og være faldet ud af væg efter monteringen. Puds ses ved indstik af skruetrækker og være sluppet ved hæftningen.

Dette bekræftes ligeledes ved banken på puds i gårdhave (Video løs puds gårdhave 1-2)

Ved fjernelse af puds og maling ses formentlig bagved liggende kalk maling. Og afskalning af maling vurderes at være hjulpet af at der er malet uden på kalk, med facade maling.

Ved antænding af afskallet puds ses maling og kunne brænde let. Dog anvises der af forsikringstager rester af facade maling der ses og være diffusions åben.

Facade ses med lette revnedannelser og der ses ligeledes tegn på tidligere puds rep igennem maling

Ankenævnet for Forsikring

4.

102092

behandlinger.

Ved vest vendte gavl ses der ligeledes revnet puds, og denne høres ligeledes hult lydende ved banken. (Video løs puds gavl)

Der kan ikke måles opfugtning indvendigt i køkken mod nord vendte anmeldte område.

Litra A opført 1923 uden sikring mod grundfugt.

Ses opført i henhold til normal byggeskik for opførselsperioden."

Det fremgår af tilbud fra murer af 17/10 2024 indhentet af klageren:

"Efter besøg hos kunderne ... har vi vurderet at huset bør sandblæses og ha 2 lag fils så man starter på en frisk.

Efter billeder [klageren] har taget af ejendommen fra køb og ud fra hvad vi kan se med vores faglige øjne så vurderer vi at ejendommen så frisk og sund ud ved deres køb og derfor ikke allerede være skadet. Som alle ved så kan man og må ikke skade ejendommen ved besøg for at se om man vil købe den og derfor har de ingen chance haft for at se hvordan facaderne er pudset med samt hvilke slags maling der er brugt. Dette kontrol betaler ejer for ved at få lavet en tilstandsrapport som vi og ejer ikke kan læse står nogle anmærkninger om på selve husets facader.

Vi mener derfor at ejerskiftforsikringen bær dække omkostningerne for at udbedre disse facader. Dette mener vi da puds – kalkmaling og plastik maling ikke vil arbejde sammen men da facaderne stod pænt ved køb har [klageren] ikke haft mulighed for at se hvordan underlaget har været og bygherre ikke har oplyst dem det.

Facader.

Sandblæsning samt oprydning.

Grundpuds med net samt 2 lag grå fils.

Sokkel rep med 1 lag fils klar til bygherre kan male den.

1,00 stk 132.000,00 kr."

Det fremgår af tilstandsrapporten:

"

BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
3		Ydervægge har flere revner, f.eks. mod syd.	-	-

...

Sælgeroplysninger

...

Ankenævnet for Forsikring

5.

102092

YDERMUR		SVAR
5.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i ydermur?	Ja
	Beskriv placeringen af revner	revner i pus

"

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.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et enfamilieshus fra 1923, den 1/11 2023. Hun anmeldte den 13/3 2024, at pudsens havde sluppet facaden flere steder. Klageren ønsker "dækning af omkostninger til udbedring fjernelse af gammel puds – pudsning af vægge på ny samt maling optimalt". Klageren har fremlagt et tilbud på udbedring på 132.000 kr.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at der i tilstandsrapporten er beskrevet revner i ydervægge, og at der ikke er målt fugt indvendigt. Selskabet har anført, at "det forhold, at der kan konstateres løs puds, og at der er enkelte mindre steder, hvor pudsen er faldet af, udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der er tale om et ældre hus med ydervægge, som ikke kan forventes at være sikret mod opstigende grundfugt. Herudover vil revnedannelser i pudsen kunne medføre, at der kommer fugt i væggen, hvilket kan medføre pudsafskalninger".

Klageren har anført, at "det er den boligsagkyndiges ansvar at nævne eller specificere omkring urigtige forhold i forbindelse med tilstandsrapport ved bolig køb/salg. Der kan ikke gemmes noget under tæppet gennem alder på huset eller revner etc. Disse skulle have været tjekket ordentligt. Der er også beskrevet at der er revner i murværket. Dette er imidlertid ikke relevant, da det

ikke er her klagen går på. Klagen går udelukkende på, at der er påført plastic maling på alle udvendige mure ovenpå kalkmaling. Disse to typer maling kan ikke arbejde sammen og det er derfor nødvendigt at sandblæse hele huset og pudse det op igen".

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 11/4 2024, at "årsag til anmeldte forhold må tilskrives opstigende grundfugt samt vandindtrængen ved revner i puds med slip til følge. Ved besigtigelse anvises område i gårdhave på nordvendte facade. Har ses slangeholder og være faldet ud af væg efter monteringen. Puds ses ved indstik af skruetrækker og være sluppet vedhæftningen. Dette bekræftes ligeledes ved banken på puds i gårdhave. ... Ved fjernelse af puds og maling ses formentlig bagved liggende kalk maling. Og afskalning af maling vurderes at være hjulpet af at der er malet uden på kalk, med facade maling. Ved antænding af afskallet puds ses maling og kunne brænde let. Dog anvises der af forsikringstager rester af facade maling der ses og være diffusions åben. Facade ses med lette revnedannelser og der ses ligeledes tegn på tidligere puds rep igennem maler behandlinger. Ved vest vendte gavl ses der ligeledes revnet puds , og denne høres lige ledes hult lydende ved banken. ... Der kan ikke måles opfugtning indvendigt i

køkken mod nord vendte anmeldte område. Litra A opført 1923 uden sikring mod grundfugt. Ses opført i henhold til normal byggeskik for opførsels perioden".

Det fremgår af tilbud fra murer af 17/10 2024 indhentet af klageren: "Efter besøg hos kunderne ... har vi vurderet at huset bør sandblæses og ha 2 lag fils så man starter på en frisk. Efter billeder [klageren] har taget af ejendommen fra køb og ud fra hvad vi kan se med vores faglige øjne så vurdere vi at ejendommen så frisk og sund ud ved deres køb og derfor ikke allerede være skadet. Som alle ved så kan man og må ikke skade ejendommen ved besøg for at se om man vil købe den og derfor har de ingen chance haft for at se hvordan facaderne er pudset med samt hvilke slags maling der er brugt. Dette kontrol betaler ejer for ved at få lavet en tilstandsrapport som vi og ejer ikke kan læse står nogle anmærkninger om på selve husets facader. Vi mener derfor at ejerskiftforsikringen bær dække omkostningerne for at udbedre disse facader. Dette mener vi da puds – kalkmaling og plastik maling ikke vil arbejde sammen men da facaderne stod pænt ved køb har [klageren] ikke haft mulighed for at se hvordan underlaget har været og bygherre ikke har oplyst dem det".

Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er den, der rejser et krav, som skal bevise, at kravet er omfattet af forsikringsdækningen.

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter producentanvisninger eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved facaden, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

8.

102092

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at udvendige vægflader på malede og pudsede huse er mere vedligeholdelseskrævende end andre typer udvendige vægflader, og at en køber ikke kan forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt. Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at vedligeholdelsesbyrden væsentligt går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af husets alder og konstruktion.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke ses at være konstateret skade som følge af forholdet i form af fugt, vandindtrængen eller nedbrud i konstruktionen.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 3 under "beboelse – ydervægge" med karakteren gråt hus "Ydervægge har flere revner, f.eks. mod syd", og at det fremgår af punkt 5.1 i sælgeroplysningerne "Har du kendskab til, at der er eller har været revner i ydermur? Ja ... revner i pus".

Nævnet finder det herefter godtgjort, at klageren på baggrund af tilstandsrapporten inden overtagelsen af ejendommen har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning, og at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet af yde forsikringsdækning for udbedring af facaden.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Ankenævnet *for* Forsikring

9.

102092

Hans-Jørgen Nymark Beck