

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. april 2025 blev i sag nr. 102451:

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 med udvidet dækning. I klageskema af 19/10 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg klager over Dansk Boligforsikrings aføgørelse af det anmeldte forhold på murværk (pudset facade) på mit hus. Jeg klagede første gang i 2021 hvor jeg fik afslag på dette forhold med begrundelsen at det gik ind under almindelig vedligeholdelse. Efterfølgende valgte jeg i god tro at lytte til deres vejledning, uden at vide, at der har været noget mere grundlæggende galt med murværket og der ikke er tale om almindelig vedligeholdelse.

Derfor har jeg anmeldt samme skade igen d. 19. juni 2024 eftersom murværket på trods af almindelig vedligeholdelse fortsat er ramt af massive ødelæggelser på hele facader grundet den bagvedliggende konstruktion. Problemet med konstruktionen fandt jeg først ud af efter jeg klagede 2. gang, da de sendte en mureruddannet konsulent ud til besigtigelse og ikke en tømreruddannet konsulent som de valgte at sende ud første gang. Konsulenten de har sendt 2. gang har undersøgt huset på en hel anden måde end tidligere, hvor han har banket hul i muren for at se den bagvedliggende årsag til problemet og med egne ord sagt, at de tidligere ejere har pudset med puds ovenpå puds, og det yderste lag puds er alt for svagt, hvorefter de har valgt at male med en plastikmaling henover, for at skjule omfanget af massiv revnedannelse i murværket, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Der står nævnt i tilstandsrapporten at der er revnedannelse, men det ikke vurderedes at have betydning for bygningens stabilitet. De nævnte revner var to revner og på ingen måde i det omfang som kan ses indenunder det pudslag som sælger har smurt uden på revnerne og dermed holdt skjult for mig ved køb. Dette har jeg også en udtalelse fra en uvildig murermester på, som jeg også har vedhæftet min klage tidligere. Dansk Boligforsikring fortæller mig nu, at sagen er forældet, men jeg har blot fulgt deres rådgivning i 2021 efter jeg anmeldte forholdet første gang. Jeg føler mig ført bag lyset efter jeg valgte at lytte til deres rådgivning. Hvis de

havde hjulpet mig første gang jeg klagede, kunne de ikke bruge det som begrundelse for afslag. Jeg har vedhæftet billeder fra salsopstillingen på ejendommen, så I har mulighed for at se ejendommens stand fra dengang jeg overtog, da tilstandsrapporten tydeligt bliver brugt imod mig, selvom den på ingen måde var lavet ordentligt. Der er ikke de nævnte revner over hele facaden at se, som Dansk Boligforsikring prøver at argumentere for ved brug af tilstandsrapporten, som ydermere har vist sig at være ubrugelig, da de efter mange klager også selv har vurderet, at den ikke var udarbejdet ordentligt ift. tagkonstruktionen, som de valgte at dække delvist. Jeg har derudover vedhæftet den oprindelige udtalelse fra muremesteren samt mailkorrespondancer og min klage.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg forventer med denne klage, at Dansk Boligforsikring tager ansvar for deres forpligtelse, jf. punkt 3.1 i forsikringsbetingelserne, og dækker udgifterne til udbedring af den anmeldte skade. Jeg har i god tro tegnet en 10-årig ejerskifteforsikring hos dem, hvorfor jeg forventer at de dækker skaden, da årsagen til skaden var skjult for mig ved overtagelse af ejendommen i februar 2019."

Selskabet har den 16/12 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører revner og afskalninger i facader, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det er herudover DBF's opfattelse, at der er indtrådt forældelse forud for, at klager har indbragt sagen for ankenævnet.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. februar 2019. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 14. december 2018.

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

Den 25. februar 2021 anmelder klager revner i facaderne hele huset rundt. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**.

Den 5. marts 2021 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag D**.

Den 16. marts 2021 afviser DBF dækning. Klager kommer med indsigelser, men DBF fastholder afslaget.

Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 3. juni 2021 fastholder dækningsafslaget.

Den 19. juni 2024 genanmelder klager forholdet. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag E**.

Den 15. juli 2024 besigtiger DBF forholdet. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag F**.

Den 12. august 2024 afviser DBF forholdet igen. Klager retter igen henvendelse til DBF's klageafdeling, som den 23. september 2024 fastholder afvisningen. Samtidig gøres klager opmærksom på, at der er indtrådt forældelse.

Supplerende korrespondance fremlægges som **bilag G**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udgifterne til udbedring af den anmeldte skade. Klager har fremlagt et tilbud på sandblæsning af alle facader, udbedring af revner og påføring af ny vandskurings/dækkende tyndpuds.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. februar 2019 var forhold ved facaderne, som udgjorde en dækningsberettigede skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et enfamilieshus fra 1962 med en tilbygning fra 1994. Huset er muret i letbeton, pudset og malet.

Ved DBF's besigtigelse i marts 2021 ses generelt afskalninger, mindre revner og tidligere pudsreparationer på ydervægge og skorsten.

Revner i pudset murværk er almindeligt forekommende som følger af naturlige bevægelser i bygningen. Reparationer af revner og afskalninger i pudsede facader går ikke ud over, hvad man må forvente på baggrund af husets alder og konstruktion.

Hertil kommer, at klager i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på, at der er revnedannelse i murværk mod nord og syd (K2), og at soklen er revnet mod nord og syd, hvor revnerne går videre op i facaden (K2). Herudover har sælger oplyst, at skorstenen er repareret efter pudsafskalninger.

Klager anmelder forholdet 2 år efter overtagelsen og har på dette tidspunkt ikke udført vedligeholdelse eller udbedret tilstandsrapportens anmærkninger.

Klager fremlægger en udtalelse fra 2021 udarbejdet af den murer, som giver tilbud på udbedring af facaderne. Mureren mener, at sælger har udbedret revnerne forkert ved at reparere pudsen og male huset inden salget.

Man kan som køber af et ældre hus ikke forvente, at facaderne gennem årene er vedligeholdet optimalt af tidligere ejere. Der er ikke oplyst om vandindtrængen til boligen, og klimaskærmen må anses for upåvirket af afskalningerne/pudsrevnerne. DBF afviser derfor dækning i 2021 men anbefaler naturligvis klager at udbedre revnerne/vedligeholde facaderne for at undgå, at de udvikler sig med skader til følge.

Ved DBF's besigtigelse i 2024, hvor klager anmelder forholdet på ny, har klager repareret pudsafskalninger og malet hele huset i en mørk nuance.

Murværket vil være svagt de steder, hvor klager har pudsrepareret revnerne, og de genopstår derfor nemt, når huset udsættes for trafik på vejen, storm, frost m.v. Pudsede overflader vil også arbejde, når de udsættes for temperatursvingninger, og mørke overflader vil blive ekstra påvirket af solindstrålingen, hvilket bekræftes af, at der særligt ses revner og afskalninger på sydsiden.

Samlet vurderes det, at der ikke ved klagers genanmeldelse ses nye forhold eller nye oplysninger i forhold til, hvad klager anmelder i 2021.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. februar 2019 var forhold ved facaderne, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises.

Vedr. forældelse

Det er DBF's opfattelse, at klagers krav tillige må anses for at være forældet.

Der er enighed om, at klagers anmeldelse af 19. juni 2024 vedrører samme forhold, som klager anmelder den 25. februar 2021. Anmeldelsen går på, at den tidligere ejer har skjult revner med et nyt lag puds, og klager henviser selv til samme udtalelse, som klager fremsendte til DBF i 2021.

På den baggrund gøres det gældende, at et eventuelt krav må anses for forældet senest per 25. februar 2024, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1, jf. § 2, stk. 1.

Det forhold, at DBF i forbindelse med klagers genanmeldelse af forholdet foretager en ny besigtigelse, og at klager herefter modtager en ny afgørelse, medfører ikke, at forældelsesfristen kan regnes fra et senere tidspunkt. Der er tale om samme forhold, som afvises med samme begrundelse."

Klageren har i brev af 29/12 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring har nægtet at dække forholdet på ... med begrundelsen, at de ikke mener, at det kan bevises at revnerne har været til stede ved overtagelsen af huset d. 1. februar 2019. Herudover mener de, at sagen er forældet.

Som forsikringstager har jeg i god tro tegnet en 10-årig ejerskifteforsikring. I forbindelse med de nylige afskalninger af murværket, har jeg taget billeder af de mange bagvedliggende revner, som dokumentation for, at der har været store revner bagved den pyntede facade ved overtagelse af huset, se bilag 1-9. I 2021 blev det bekræftet af en uvildig murermester, at der ikke var tale om nye revner og det var meget åbenlyst, at huset var sminket. Han udtalte derudover at huset skulle have været udsat for et jordskælv efter overtagelsen for at se sådan ud, og at det er umuligt at huset kunne få så mange synlige revner på så kort tid.

Jeg kunne inden køb af huset ikke tillade mig at banke hul i facaden for at se hvilken tilstand murværket var i inde bagved. Jeg kunne som huskøber heller ikke vide, at huset var blevet pudset af flere omgange og at det dermed er svagt puds i yderste lag, hvilket heller ikke var anmærket i tilstandsrapporten. Lige netop derfor har jeg tegnet en forsikring for at været dækket af eventuelle

skjulte skader eller skader opstået på baggrund af en skjult tilstand. Dette må siges at være tilfældet her. Som nævnt har jeg taget billeder af revnerne i inderste lag puds i forbindelse med de voldsomme nylige afskalninger i pudset, som sælger af huset havde skjult inden hussalg, se bilag 1-9.

Dansk Boligforsikring nævner hertil, at vores farvevalg af facademaling skulle have betydning for murværkets tilstand. Allerede ved anmeldelsen i 2021 havde huset problemer i massivt omfang på trods af en lyseblå maling, så jeg er meget uforstående overfor dette svar. Der var også i 2021 tale om kæmpe problemer på hele facader og ikke blot små revner og afskalninger enkelte steder. På trods af at jeg har repareret huset bliver problemerne ved med at opstå på grund af de bagvedliggende revner, som jeg ikke havde kendskab til ved overtagelsen og der må dermed være tale om en skjult skade som burde dækkes af ejerskifteforsikringen.

Den nævnte tilstandsrapport som blev udarbejdet af huset var behæftet med flere fejl og burde dermed ikke kunne benyttes som grundlag for afslag. Der var bl.a. hele 6 skjulte vandskader/rådska-der på huset og utæthed i taget, som ikke stod nævnt i rapporten. Disse forhold er blevet delvist dækket efterfølgende, men det beviser, at tilstandsrapporten ikke har været udarbejdet ordentligt og jeg som køber står med store problemer eftersom jeg har stolet på udarbejdelsen af denne inden køb.

Jeg var ung og [uddannelsesmæssig baggrund] ved huskøbet og jeg stolede på at tilstandsrapporten var udarbejdet ordentligt. Dansk Boligforsikring nævner, at man ikke kan regne med at tidligere husejere vedligeholder huset optimalt. Dette udsagn dækker vel ikke over skjulte forhold, da dette er direkte svindel? Hvis det er tilfældet, har huskøbere ingen chance for at vurdere hvad de køber og forsikringsselskaberne trækker sagerne i langdrag for senere at sige, at forholdet er forældet. Dansk Boligforsikring har trukket sagen i langdrag. De skulle have dækket skaden allerede i 2021. De nævnte i 2021 at der var tale om almindelig vedligeholdelse. Jeg fulgte i god tro deres råd og står nu med et forhold de siger er forældet. Jeg står nu i præcis samme situation som i 2021, den eneste forskel er, at tiden er trukket ud pga. deres sagsbehandling af sagen. Noget som skulle have været en drøm er endt i et mareridt. Hvis de forhold jeg har oplevet efter jeg købte huset var nævnt i tilstandsrapporten, havde jeg aldrig nogensinde købt dette hus. Jeg forventer derfor at Dansk Boligforsikring tager ansvar og dækker både den skjulte skade og følgerne af den skjulte skade, da det er denne dækning jeg i god tro har betalt for, endda i en udvidet 10-årig periode."

Selskabet har i brev af 19/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringsvar af 29. december 2024 giver ikke anledning til en ændring af DBF's opfattelse, og selskabet skal fastholde alle anførte synspunkter, herunder at forholdet er forældet.

På baggrund af klagers høringsvar kan der ikke bestå nogen tvivl om, at klager i 2021 var bekendt med det fulde omfang af forholdet.

Klager skriver, at klager har repareret huset, men at problemerne bliver ved med at opstå på grund af de bagvedliggende revner. Som DBF skriver til klager i 2021, skal revnerne selvfølgelig udbedres som en del af vedligeholdelsen.

Ankenævnet for Forsikring

6.

102451

DBF har ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Klageren har i brev af 27/1 2025 bl.a. anført:

"[Selskabet] skriver i sit 2. høringssvar, at jeg har været bekendt med omfanget af revnerne i 2021. Hun skriver desuden at revnerne selvfølgelig skal udbedres som en del af vedligeholdelsen.

Jeg har efter min første anmeldelse i 2021 repareret og udbedret de revner og løse puds som har været synlige på daværende tidspunkt, som DBF opfordrede mig til, efter de gav afslag i sagen ad flere omgange. Jeg kan ikke forstå hvad der ellers menes med almindelig vedligeholdelse ud over det som jeg allerede har gjort.

Problemet genopstår på hele facader trods reparationer. Det må være et tegn på, at der er noget mere grundlæggende galt med husets konstruktion.

I forbindelse med at konsulenten fra DBF var ude og besigtige huset i 2024, spurgte han ind til nogle byggesager som jeg ikke havde viden om. Jeg fandt derigennem ud af, at huset har tilbygninger til det oprindelige hus. Dette står ikke nævnt i rapporten som værende en mulig årsag til revnedannelserne, men det er nu tydeligt at revnerne som genopstår, kan skyldes tilbygningerne.

Det kan derfor også være årsagen til at hele facader giver massive ødelæggelser trods reparationer, idét husets tilbygninger ikke binder ordentligt med det oprindelige hus. Intet af dette har været nævnt i tilstandsrapporten og tilbygningerne er ny information for mig, hvorfor forholdet ikke kan være forældet, da jeg anser sagen som et nyt forhold på bygningens konstruktion. DBF burde i 2021 have undersøgt alle de mulige årsager til revnedannelserne nærmere. De gjorde ikke deres arbejde grundigt nok i 2021, hvorfor jeg som kunde først har fundet ud af problemet med tilbygningerne i 2024. Klagen er derfor oprettet i god tro grundet nye informationer i sagen, som jeg ikke mener bør kunne afvises med forældelse som årsag.

Siden 2021 har jeg stadigvæk til gode at finde et hus i Danmark med så massive ødelæggelser på hele facader, og det kan umuligt falde ind under almindelig vedligeholdelse."

Selskabet har i brev af 7/2 2025 bl.a. anført:

"Klager gør nu gældende, at revnerne og afskalningerne skyldes, at huset er bygget til. Klager har ikke tidligere anført dette, og der er heller ikke fremlagt oplysninger, som dokumenterer dette.

DBF har ikke konstateret nogen sammenhæng mellem revnerne og det forhold, at huset er bygget til.

Oplysningen om, at huset er bygget til, kan ikke føre til, at forholdet ikke er forældet."

Klageren har i brev af 15/2 2025 bl.a. anført:

Ankenævnet for Forsikring

7.

102451

"[Selskabet] skriver i sit 3. høringsvar, at jeg gør gældende at revnerne skyldes at huset er bygget til. Jeg skriver i mit høringsvar at det kan være en mulighed, da deres konsulent ikke har undersøgt

muligheden eller nævnt noget i rapporten. Hun nævner ligeledes at jeg ikke har fremsendt beviser på forholdet. Jeg har tidligere fremsendt dokumentation for dette via bilag 9, hvor man kan se revnedannelse ved tilbygning. I DBF's modsvar, nævnes at DBF ikke har konstateret nogen sammenhæng mellem revnerne og det forhold, at huset er bygget til. Dette stiller jeg mig uforstående overfor, da jeg deltog under besigtigelsen og det konsulenten gjorde, var at banke et hul ét sted på muren på hjørnet af huset, hvor han kunne konstatere, at huset var pudset ad flere omgange, og at det yderste lag puds er alt for svagt. Derudover blev der taget billeder af huset. Ud fra denne besigtigelse, mener [selskabet] at alle forhold er undersøgt. Det mener jeg bestemt ikke er tilfældet, og DBF har hele vejen igennem forsøgt at fralægge sig ethvert ansvar. [Selskabet] konstaterer igen, at hun betragter sagen som forældet. Hertil mener jeg, at DBF's sagsbehandling har trukket sagen i langdrag. De har fx valgt at sende en tømreruddannet konsulent ud for at besigtige murværket i første omgang, som tydeligvis ikke havde kendskab til murværk. Jeg har hele vejen igennem stilet på DBF's vurdering, men det har ført til, at jeg står i denne situation, hvor jeg intet kan stille op ud over at klage over deres sagsbehandling og vurdering. Jeg kan som almindelig borger umuligt hamle op med et stort forsikringsselskab og derfor har jeg nu valgt at klage over sagen via ankenævnet i håb om at få min sag vurderet på retfærdig vis."

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 14/12 2018 fremgår bl.a.:

"

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavl	K2	Der er revnedannelse i murværk: - mod nord og mod syd Note: Revnedannelse skyldes sætning i fundamentet. Se pkt. 4.2.
	K1	Der er revner i gavl i udestue Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet
	K1	Der er opsat pladebeklædning: - på massiv ydervæg i værelse mod sydøst - på massiv ydervæg i værelse mod nord - på massiv ydervæg i stue Note: Der er ikke konstateret fugt i beklædningen, men konstruktionen er uhensigtsmæssig, da det ikke kan udelukkes, at der kan ske fugtophobning mellem beklædningen og væggen.
2.2 Beklædninger	K1	Beklædning er med nedbrudt overfladebehandling. Note: Der er på sigt risiko for trænedbrydning.
...		
4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K2	Sokkel er revnet og revnerne går videre op i facaden: - mod nord og mod syd Note: Revnen/revnerne skønnes, på baggrund af den visuelle besigtigelse, opstået umiddelbart efter ejendommens opførelse eller få år herefter. Der er således tale om ældre sætningsrevner, der vurderes at være uden betydning for bygningens stabilitet, men dog af en sådan karakter, at der må forventes mindre bevægelser.

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

102451

"

Det fremgår af sælgers oplysninger i tilstandsrapporten under pkt. 2.3, at pudsafskalning på skorsten er repareret.

Ankenævnet for Forsikring

9.

102451

Af skadesanmeldelse af 25/2 2021 fremgår bl.a.:

"Rundt om hele ydervæggen (facaden) på huset er der opstået langstrukne revner, som ikke har vist sig før nu. Det er åbenlyst, at disse revner er gamle skader, som er blevet smukseret inden salg. Det er vanskeligt at dokumentere med 5 billeder, da der er tale om revner overalt på huset."

Af besigtigelsesnotat af 9/3 2021 fremgår bl.a.:

"Forhold 1

Konstruktion/opbygning: Huset er muret i letbeton sten og pudset og afsluttet med facademaling.

Beskrivelse: Generelt ses der mange afskalninger af maling på huset ydervægge. Foto 21,26 ses afskalninger på skorsten. Der ses revner i puds flere steder som på billede 2. Enkelte steder lyder puds hult. Foto 10 viser hvor mindre revner i facade, har ført til afskalninger. Foto 17 hvor puds ikke er udbedret så pænt. Foto 11 viser revner i murværk mod syd, det vurderes at være samme revner som er nævnt i TR, men ikke udbedret.

Konklusion: Det vurderes at man ikke har været opmærksom på at udbedre revner på murværk. Murværk af denne type kræver løbende vedligehold, ved frostperioder vil skader derfor udvikle sig hurtigt.

Alderen på det skadede:

Oprindelig murværk- 59 år

Tilbygning – 27 år

Aktuelle skader:

Maling og dele af puds skaller

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Ja, såfremt revner ikke løbende bliver udbedret, vil skader udvikle sig, og puds bliver ødelagt.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Nej."

Af selskabets e-mail af 30/6 2021 fremgår bl.a.:

"Vedrørende facaderne ses der en del mindre bevægelsesrevner rundt omkring på huset. Nogle er anmærket i tilstandsrapporten og andre må antages at være opstået efter din overtagelse. Det er anmærket i tilstandsrapporten, at der er ældre sætningsrevner, og vi vurderer, at der hovedsageligt er tale om ældre tidligere reparerede sætningsrevner, som er genopstået.

Revnerne har ingen betydning for bygningens stabilitet, men de bør udbedres af hensyn til at undgå fugtindtrængning og frostskafer. Du har anmeldt revnerne 2 år efter din overtagelse af huset, og det ser ikke ud til, at der siden din overtagelse er blevet udført vedligeholdelsesarbejder på klimaskærmen.

Vi har ikke kunnet konstatere, fejl ved bygningens ydermure, puds eller overfladebehandling, og det vurderes, at revnerne er følger af almindeligt forekommende bevægelser i bygningen. Reparationen af revner og afskalninger, går ikke ud over, hvad du med rimelighed måtte forvente på baggrund af husets alder og tilstandsrapportens anmærkninger.

Jeg fastholder derfor, at vi ikke kan tilbyde dækning for dette forhold."

Af skadesanmeldelse af 19/6 2024 fremgår bl.a.:

"Murværket er fuldstændigt ødelagt. Hele det yderste lag puds er faldet af eller sidder helt løst og binder på ingen måde til huset. Der er revnedannelse i helt nyt puds, som er lavet ifm. nedtagning af udestue, hvilket ikke burde være muligt indenfor så kort tid. Vi har derudover været nødt til at få skiftet fuger rundt om vinduer og døre over hele huset for et par år siden, da de var i så dårlig stand, at dette var nødvendigt. De har nu sluppet murværket igen flere steder, hvilket må anses for tegn på større problemer. Inde bag det løse puds, er der tydelige større og små revner, som tidligere ejer har skjult med nyt lag puds. Dette har vi tidligere fået en muremesters udtalelse omkring, som jeg igen vedhæfter sagen, da der må være noget mere grundlæggende galt med facaden, som ikke umiddelbart kan ses og ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Hvad er årsagen til skaden?

Ukendt. Det skal dog nævnes at omfanget er så voldsomt at det er helt uhørt at betegne som almindelig vedligeholdelse. Dette bekræfter en uvildig håndværker. Der har tydeligvis hele tiden været et dybereliggende problem med facaden, da almindelig vedligeholdelse, som I henviste til ved tidligere henvendelse, ikke afhjælper problemet."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 15/7 2024 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Afskalling af maling/ og puds, hovedsaglig på den sydvendte facade, og i mindre grad på de øst og vestvendte facader. Ligeledes så er skorstenen med store afskalninger.

...

Konklusion

Der ses større områder på sydsiden samt på skorstenen, hvor der er store områder med afskalninger i puds/og maling. Der er ganske små afskalninger af maling på vest/øst og nordsiden af ejendommen.

Forholdet må tilskrives bevægelser fra undergrundens jordarter, hvor der er ler. Ler deformeres i henholdsvis meget tørre perioder, hvor leret 'skumper'/fylder mindre, og her er der risiko for at bygningen sætter sig, og det sker ved at der opstår revner i murværket, og så er der åbent for fugt.

Når der er adgang til fugt i pudset murværk, så vil dette murværk m. puds blive opfugtet, og her vil pudsen blive nedbrudt, bl.a. ved frost. Ligeledes så er bygningen blevet malet fra opførelsen, og her vil der, selv om malingen er en diffusionsåben maling, blive tæt og ikke mere kunne 'ånde', hvilket vil holde fugt bag malingen, hvor den vil begynde at 'boble' op. Ligeledes så fortæller forsikringstager/og dennes ven, at de selv har pudset de afskalninger der var inden de malede huset. Her ved jeg ikke om de har den nødvendige viden om udbedring af puds, og om man overhovedet har klargjort facaden ordentlig til malerbehandlingen. Når man nu har konstateret at

Ankenævnet for Forsikring

11.

102451

puds/malingen skaller af så havde det muligvis været en god ide at gå i bund med afrensning af facaderne, bl.a. ved eksempelvis højtryksrensning.

Det 62-årige hus vurderes opført som sædvane ved opførelsen.

Forholdet som det er nu, vurderes ikke at have været til stede ved overtagelsen, dog er der anmærkninger i tilstandsrapporten, som kan være udviklende for forholdet."

Af selskabets brev af 12/8 2024 fremgår bl.a.:

Årsagen til det anmeldte forhold, er som følge af bevægelsesrevner og vedligeholdelse af facader. Der ses større områder på sydsiden samt på skorstenen, hvor der er store områder med afskalninger i puds/og maling. Der er små afskalninger af maling på vest/øst og nordsiden af ejendommen.

Ler skrumper ind og deformes i perioder med tørre perioder, hvor der er en risiko for at bygningen sætter sig med revner til følge. Revnerne åbner op for fugt, hvor murværk og puds opfugtes med frostsprængninger til følge, hvor sidste års regnfulde vinter især var hård ved pudsede facader. Facaden er siden opførelsen af ejendommen i 1962 malet repareret løbende og ses derfor med tidligere reparationer, som led i den alm. Vedligeholdelse med en pudset facade, hvor en 'diffusionsåben' maling også på sigt, efter flere lag maling, bliver mere og mere tæt.

Der er efter overtagelsen af ejendommen, foretaget en reparation af pudsen på facaden, og efterfølgende malet. Hvordan arbejdet er udført, vides ikke.

På baggrund af konsulentens besigtigelse, er der derfor ikke konstateret et forhold, der opfylder betingelsen for dækning knap 4,5 år efter overtagelsen. Se forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 og 3.5.

Jeg skal også gøre opmærksom på side 9 i tilstandsrapporten, som nævner flere forhold omkring facader og sokler, med revner, som også tidligere anmeldt, som kan have udviklet sig siden overtagelsen, eller genopstået. Der er tale om vedligeholdelse, hvor afskallende puds/maling 4,5 år efter overtagelsen, falder ind under ejendommens sædvanlige vedligeholdelse, som ikke er dækket af forsikringen. Se pkt. 4.6 i forsikringsbetingelserne."

Af selskabets e-mail af 23/9 2024 fremgår bl.a.:

"Jeg har gennemgået din sag vedrørende genanmeldelse af afskallende maling og puds. Det er ikke min vurdering, at der er nye oplysninger i forhold til din tidligere anmeldelse, og jeg mener forsat, at afskalningerne sker som følge af vandindtrængning i pudslaget bl.a. pga. af revner, som ikke er tilstrækkeligt vedligeholdet.

I 2021 fremsendte du en udtalelse fra en murer, som også vurderede, at der var mange revner, som var blevet repareret med en simpel puds reparation, og derefter overmalet med en plastmaling.

Vi afviste i 2021 at dække forholdet med henvisning til, at du i tilstandsrapporten fra 2018 er blevet gjort opmærksom på problemet med revner.

Efterfølgende ser det ud til, at du har valgt igen at pudsreparere revner, og derefter male med en maling i en noget mørkere nuance. Forholdet er nu genopstået, hvilket må anses at være forventeligt.

Der hvor der er gamle revner i huset, vil murværket være svagt, og derfor genopstår revnerne i forbindelse med de påvirkninger, som en bygning normalt udsættes for, fx ved tung trafik på vejen, og påvirkninger fra storm, frost m.m.

Endelig arbejder husets pudsede overflader også en del, når de udsættes for temperatursvingninger fx i forbindelse med solopvarmning.

Når vi ser særligt mange revner og afskalninger på sydsiden, har det forbindelse med, at du har valgt at male væggene i mørk farve. Den mørke farve gør, at pudslaget bliver ekstra påvirket af solindstrålingen, hvilket medfører større temperaturbevægelser og dermed flere revner. Får man ikke vedligeholdt revnerne i tide, vil der kunne trænge vand i pudslaget, som så bliver følsomt overfor frostskaader.

Huset er malet med et relativt tykt lag maling, og selv om den muligvis angives at være diffusionsåben, vil malingen gøre det vanskeligt for fugt, som er trukket ind gennem revner i malingslaget at undslippe igen.

Jeg vurderer ikke, at der er tale om et nyt forhold, eller nye oplysninger i forhold til, hvad der blev anmeldt i februar 2021, og jeg gør derfor opmærksom på, at der er en almindelig forældelsesfrist på 3 år, for krav som gøres gældende iht. en forsikringsaftale. Fristen betyder, at eventuelle krav på erstatning bortfalder 3 år efter det tidspunkt, hvor man først blev opmærksom på forholdet."

Af klagerens udaterede udtalelse fra murermester fremgår bl.a.:

"Efter gennemgang af facader på huset, [adresse], konkluderes at:

Massive revnedannelser på alle facader. Revnerne er ikke nye men forsøgt 'repareret' ved en simpel pudsreparation og efterfølgende overmalet og derved gjort huset klar til salg uden udbedring.

Afskalning af maling flere steder pga. vinterens frost. Male-flager kunne bukket rundt uden at knække og der er tegn på brug af plastic maling på alle facader.

Det skønnes at huset er blevet 'sminket' til salg og revnerne aldrig har været udbedret.

Jeg foreslår derfor følgende:

Sandblæsning af alle facader for plastic maling. kr. 30.000 ekskl. moms.

Opskæring i facaderne og ilægning af rustfri Tentor 6 i hver tredje skift på tværs af alle revner. kr. 19.000 ekskl. moms.

Ankenævnet for Forsikring

13.

102451

Vandskuring/dækkende tyndpuds på alle facader med Weber 280 multi. kr. 64.000 ekskl. moms.

Stillads. kr. 5000 ekskl. moms.

Ialt. kr 118.000 ekskl. moms - kr. 147.500 inkl. moms.

NB! Der tilkommer efterfølgende facademaling med et Silikat produkt som f.eks. Keim og dette er ej prissat."

Det fremgår bl.a. 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.

...

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 ufyldstgørende, 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."

Nævnet har fået forelagt fotografier af facaden.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er fra 1962 med tilbygninger fra 1986 og 2004. Selskabet har oplyst, at ejendommen er muret i letbeton, som er pudset og malet. Klageren overtog ejendommen den 1/2 2019 og anmeldte den 25/2 2021 revner i facaden. Selskabet besigtigede ejendommen den 5/3 2021. Den 16/3 2021 afviste selskabet dækning, og den 3/6 2021 fastholdt selskabet afvisningen. Den 19/6 2024 genanmeldte klageren revner i facaden. Den 15/7 2024 besigtigede selskabet ejendommen. Den 12/8 2024 afviste selskabet dækning under henvisning til skadebegrebet og forsikringens undtagelsesbestemmelser, og den 23/9 2024 fastholdt selskabet afvis-

ningen og gjorde i denne forbindelse gældende, at der var indtrådt forældelse af klagerens krav. Den 19/10 2024 indbragte klageren sagen for nævnet. Selskabet har over for nævnet fastholdt, at klagerens eventuelle krav er forældet. Klageren ønsker dækning og har fremlagt en udtalelse fra en murermester, der foreslår udbedring i form af sandblæsning af facader, udbedring af revner, og vandskuring for 147.500 kr. plus udgifter til efterfølgende facademaling.

Klageren har anført, at der er noget grundlæggende galt med murværket, og at dette var skjult for hende på overtagelsestidspunktet. Klageren har anført, at selvom hun har repareret huset, bliver problemerne ved med at opstå på grund af de bagvedliggende revner, som hun ikke havde kendskab til ved overtagelsen. Klageren har anført, at hun i god tro valgte at tro på selskabets vejledning i 2021, men at det viser sig, at der ikke er tale om almindelig vedligeholdelse. Klageren har anført, at hun føler sig ført bag lyset. Selskabet sendte kun en tømreruddannet konsulent ved besigtigelsen i 2021, og først i 2024 sendte de en mureruddannet konsulent, som bankede hul i muren og fandt den bagvedliggende årsag til problemet. De tidligere ejere har pudset med puds oven på puds og malet med plastikmaling henover. Klageren har anført, at tilbygningerne kan være årsagen til problemerne, fordi de ikke binder ordentligt med det oprindelige hus. Dette er nye oplysninger, hvorfor sagen ikke er forældet. Klageren har anført, at "DBF burde i 2021 have undersøgt alle de mulige årsager til revnedannelserne nærmere. De gjorde ikke deres arbejde grundigt nok i 2021, hvorfor jeg som kunde først har fundet ud af problemet med tilbygningerne i 2024".

Selskabet har anført, at klagerens eventuelle krav var forældet senest den 25/2 2024. Klagerens anmeldelse i 2024 vedrører samme forhold, som klageren anmeldte i 2021. Anmeldelserne går på, at den tidligere ejer har skjult revner med et nyt lag puds, og klageren henviser til samme udtalelse, som klageren fremsendte til selskabet i 2021. Selskabet har anført, at selskabets genbesigtigelse og afgørelse i 2024 ikke medfører, at forældelsen kan regnes fra et senere tidspunkt, idet der er tale om samme forhold, som afvises med samme begrundelse. Selskabet har anført, at man som køber af et ældre hus ikke kan forvente, at facaderne gennem årene er vedligeholdt optimalt af tidligere ejere. Der er ikke oplyst om vandindtrængen i boligen, og klima-

Ankenævnet for Forsikring

15.

102451

skærmen må anses for upåvirket af afskalningerne/pudsrevnerne. Selskabet har anført, at klageren ved genbesigtigelsen i 2024 selv havde repareret pudsafskalninger og malet huset i en mørk nuance. Selskabet har anført, at pudsreparerede revner nemt genopstår, når huset udsættes for trafik på vejen, storm, frost m.v. Pudsede overflader vil arbejde, når de udsættes for temperatursvingninger, og mørke overflader vil blive ekstra påvirket af solindstrålingen. Dette bekræftes af, at der særligt ses revner og afskalninger på sydsiden. Selskabet har anført, at der er tale om almindeligt forekommende bevægelsesrevner.

Det fremgår af skadesanmeldelse af 25/2 2021, at "Rundt om hele ydervæggen (facaden) på huset er der opstået langstrukne revner, som ikke har vist sig før nu. Det er åbenlyst, at disse revner er gamle skader, som er blevet smukseret inden salg".

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 9/3 2021, at "Det vurderes at man ikke har været opmærksom på at udbedre revner på murværk. Murværk af denne type kræver løbende vedligehold, ved frostperioder vil skader derfor udvikle sig hurtigt".

Det fremgår af selskabets e-mail af 30/6 2021, at "Revnerne har ingen betydning for bygningens stabilitet, men de bør udbedres af hensyn til at undgå fugtindtrængning og frostskaader. Du har anmeldt revnerne 2 år efter din overtagelse af huset, og det ser ikke ud til, at der siden din overtagelse er blevet udført vedligeholdelsesarbejder på klimaskærmen. Vi har ikke kunnet konstatere fejl ved bygningens ydermure, puds eller overfladebehandling, og det vurderes, at revnerne er følger af almindeligt forekommende bevægelser i bygningen. Reparationen af revner og afskalninger, går ikke ud over, hvad du med rimelighed måtte forvente på baggrund af husets alder og tilstandsrapportens anmærkninger. Jeg fastholder derfor, at vi ikke kan tilbyde dækning for dette forhold".

Det fremgår af skadesanmeldelse af 19/6 2024, at "Murværket er fuldstændigt ødelagt. Hele det yderste lag puds er faldet af eller sidder helt løst og binder på ingen måde til huset. Der er revnedannelse i helt nyt puds, som er lavet ifm. nedtagning af udestue, hvilket ikke burde være

muligt indenfor så kort tid. Vi har derudover været nødt til at få skiftet fuger rundt om vinduer og døre over hele huset for et par år siden, da de var i så dårlig stand, at dette var nødvendigt. De har nu sluppet murværket igen flere steder, hvilket må anses for tegn på større problemer. Inde bag det løse puds, er der tydelige større og små revner, som tidligere ejer har skjult med nyt lag puds".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 15/7 2024, at "Der ses større områder på sydsiden samt på skorstenen, hvor der er store områder med afskalninger i puds/og maling. Der er ganske små afskalninger af maling på vest/øst og nordsiden af ejendommen. Forholdet må tilskrives bevægelser fra undergrundens jordarter, hvor der er ler. Ler deformeres i henholdsvis meget tørre perioder, hvor leret 'skrumper'/fylder mindre, og her er der risiko for at bygningen sætter sig, og det sker ved at der opstår revner i murværket, og så er der åbent for fugt. Når der er adgang til fugt i pudset murværk, så vil dette murværk m. puds blive opfugtet, og her vil pudsen blive nedbrudt, bl.a. ved frost. Ligeledes så er bygningen blevet malet fra opførelsen, og her vil der, selv om malingen er en diffusionsåben maling, blive tæt og ikke mere kunne 'ånde', hvilket vil holde fugt bag malingen, hvor den vil begynde at 'boble' op. Ligeledes så fortæller forsikringstager/og dennes ven, at de selv har pudset de afskalninger der var inden de malede huset. Her ved jeg ikke om de har den nødvendig viden om udbedring af puds, og om man overhovedet har klargjort fa-caden ordentlig til malerbehandlingen. Når man nu har konstateret at puds/malingen skaller af så havde det muligvis været en god ide at gå i bund med afrensning af facaderne, bl.a. ved eksempelvis højtryksrensning. ... Forholdet som det er nu, vurderes ikke at have været til stede ved overtagelsen, dog er der anmærkninger i tilstandsrapporten, som kan være udviklende for forholdet". Det fremgår, at den byggesagkyndige på den sydvendte facade har lavet et mindre hul i facaden og noteret "Hugget hul, opmuret i lecablokke".

Det fremgår af selskabets brev af 12/8 2024, at "Årsagen til det anmeldte forhold, er som følge af bevægelsesrevner og vedligeholdelse af facader ... På baggrund af konsulentens besigtigelse, er der derfor ikke konstateret et forhold, der opfylder betingelsen for dækning knap 4,5 år efter overtagelsen. Se forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 og 3.5. Jeg skal også gøre opmærksom på

side 9 i tilstandsrapporten, som nævner flere forhold omkring facader og sokler, med revner, som også tidligere anmeldt, som kan have udviklet sig siden overtagelsen, eller genopstået. Der er tale om vedligeholdelse, hvor afskallende puds/maling 4,5 år efter overtagelsen, falder ind under ejendommens sædvanlige vedligeholdelse, som ikke er dækket af forsikringen".

Det fremgår af selskabets e-mail af 23/9 2024, at "Jeg har gennemgået din sag vedrørende genanmeldelse af afskallende maling og puds. Det er ikke min vurdering, at der er nye oplysninger i forhold til din tidligere anmeldelse, og jeg mener forsat, at afskalningerne sker som følge af vandindtrængning i pudslaget bl.a. pga. af revner, som ikke er tilstrækkeligt vedligeholdet ... Vi afviste i 2021 at dække forholdet med henvisning til, at du i tilstandsrapporten fra 2018 er blevet gjort opmærksom på problemet med revner. Efterfølgende ser det ud til, at du har valgt igen at pudsreparere revner, og derefter male med en maling i en noget mørkere nuance. Forholdet er nu genopstået, hvilket må anses at være forventeligt. Der hvor der er gamle revner i huset, vil murværket være svagt, og derfor genopstår revnerne i forbindelse med de påvirkninger, som en bygning normalt udsættes for, fx ved tung trafik på vejen, og påvirkninger fra storm, frost m.m. Endelig arbejder husets pudsede overflader også en del, når de udsættes for temperatursvingninger fx i forbindelse med solopvarmning ... Jeg vurderer ikke, at der er tale om et nyt forhold, eller nye oplysninger i forhold til, hvad der blev anmeldt i februar 2021, og jeg gør derfor opmærksom på, at der er en almindelig forældelsesfrist på 3 år, for krav som gøres gældende iht. en forsikringsaftale. Fristen betyder, at eventuelle krav på erstatning bortfalder 3 år efter det tidspunkt, hvor man først blev opmærksom på forholdet. I dit tilfælde er der indtrådt forældelse i februar 2024."

Det fremgår af udaterede udtalelse fra klagerens murermester, som ifølge selskabet også blev fremlagt ved anmeldelsen i 2021, at "Revnerne er ikke nye men forsøgt 'repareret' ved en simpel pudsreparation og efterfølgende overmalet og derved gjort huset klar til salg uden udbedring. Afskalning af maling flere steder pga. vinterens frost. Male-flager kunne bukket rundt uden at knække og der er tegn på brug af plastic maling på alle facader. Det skønnes at huset er blevet 'sminket' til salg og revnerne aldrig har været udbedret".

På taksatorens fotografier ses, at anmærket afskalning på vestfacaden i 2021 har udviklet sig eller genopstået i 2024, hvor afskalningen ses større. Anmærket revne på østfacaden i 2021 ses også i 2024, hvor der herudover ses større afskalninger i maling på østligt hjørne. Anmærket revne på østsidens repos ses i 2021 ses i 2024, hvor der herudover ses afskalning i pudset. Anmærket revne i/omkring sokkel i 2021 ses også i 2024. Skorsten ses med mindre afskalning i 2021 og med store afskalninger i 2024. På den sydvendte facade ses afskalning og løs maling/puds mod øst. Det ses, at der er 30 mm puds, som ifølge konsulenten formegentlig svarer til 2 x puds. På den sydvendte facade på tilbygning ses afskalning og revne på væg og afskalning af maling/puds under vindue og mellem vinduer. På klagerens fotografier ses nærbilleder af revner.

Det fremgår af tilstandsrapport af 14/12 2018, at der på facader/gavle med karakteren "K2" er anmærket revnedannelse i murværk mod nord og mod syd, og at revnedannelsen skyldes sætning i fundamentet. Der er med karakteren "K1" anmærket revner i gavl i udestue. Der er ved fundament/sokler anmærket med karakteren "K2", at soklen er revnet og revnerne går videre op i facaden mod nord og syd. Det er noteret, at der er tale om ældre sætningsrevner, der vurderes at være uden betydning for bygningens stabilitet, men dog af en sådan karakter, at der må forventes mindre bevægelser. Det fremgår af sælgers oplysninger i tilstandsrapporten under pkt. 2.3, at pudsafskalning på skorstenen er repareret.

Det fremgår af forsikringsaftalelovens § 29, stk. 1, og forældelseslovens § 2 og § 3, at et krav på forsikringsdækning forældes 3 år efter det tidligste tidspunkt, hvor klageren kunne fremsætte et krav om forsikringsdækning over for forsikringen. Forældelsen regnes som udgangspunkt fra det tidspunkt, hvor skaden har vist sig på en sådan måde, at klageren har haft rimelig anledning til at anmelde kravet til selskabet.

Det følger af forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 1. pkt., at hvis en skade er anmeldt til selskabet inden forældelsesfristens udløb, indtræder forældelse af krav, som skaden giver anledning til, tidligst 1 år efter selskabets meddelelse om, at det helt eller delvist afviser kravet.

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 skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Det fremgår af punkt 4.1, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Nævnet bemærker, at klageren skal bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabets besigtigelse og afvisning af skaden den 12/8 2024 er udtryk for, at selskabet har foretaget en ny realitetsbehandling af klagerens krav, hvorfor der gælder en ny 1-årig tillægsfrist efter forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5. Idet der er indgivet klage til nævnet den 19/10 2024, har klageren afbrudt forældelsen. Selskabet kan derfor ikke afvise klagerens krav med den begrundelse, at kravet er forældet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet ikke indledningsvis i forbindelse med klagerens anmeldelse i 2024 tog forbehold for, at klagerens krav kunne være forældet, at selskabet efterfølgende besigtigede skaden med bl.a. destruktive undersøgelser, og at selskabet i sin afgørelse af 12/8 2024 ikke henviste til forældelse. Nævnet henviser til sag 99793, 100030 og 102233.

Spørgsmålet er herefter, om revnerne udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

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.

Efter en gennemgang af sagen – herunder de fremlagte fotos – finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at facadens tilstand på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, når der tages hensyn til de forhold om revnedannelser i ydermurene og afskalninger på skorstenen, som klageren er gjort opmærksom på i tilstandsrapporten. Nævnet finder videre, at klageren ikke har godtgjort, at der er forhold omfattet af forsikringens udvidede dækning. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om et hus fra 1962 med pudsede facader, og at klageren ikke har bevist, at facaderne kræver et særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde i forhold til tilsvarende pudsede facader. Det er nævnets opfattelse, at en køber ikke kan forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt, og at der ved pudsede facader består en latent vedligeholdelsesbyrde. Nævnet har i denne forbindelse lagt vægt, at klageren fra overtagelsestidspunktet den 1/2 2019 og frem til selskabets besigtigelse den 9/3 2021 ikke havde udbedret de anmærkede revner i tilstandsrapporten. Nævnet har henset til besigtigelsesnotat af 15/7 2024, hvor det fremgår, at "Ligeledes så fortæller forsikringstager/og dennes ven, at de selv har pudset de afskalninger der var inden de malede huset. Her ved jeg ikke om de har den nødvendig viden om udbedring af puds, og om man overhovedet har klargjort facaden ordentlig til malerbehandlingen".

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at forholdet har betydning for klimaskærmens funktion og holdbarhed, og at der ikke fremgår oplysninger i besigtigelsesnotaterne om, at der skulle trænge fugt eller vand ind i bygningen.

Ankenævnet for Forsikring

21.

102451

Nævnet har videre lagt vægt på, at det ikke er bevist, at afskalninger og revner på facaderne skyldes fejlkonstruktion og at det fremgår af besigtigelsesnotatet af 15/7 2024, at "Forholdet må tilskrives bevægelser fra undergrundens jordarter, hvor der er ler. Ler deformeres i henholdsvis meget tørre perioder, hvor leret 'skrumper'/fylder mindre, og her er der risiko for at bygningen sætter sig, og det sker ved at der opstår revner i murværket".

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.



Jens Kruse Mikkelsen

formand