

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. april 2025 blev i sag nr. 102502:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I brev af 29/10 2024 har klageren bl.a. anført:

"Efter ETU Forsikring har givet afslag på vores klage i forbindelse med Bolig Ejerskifteforsikring (Policenummer ...) sender vi hermed sagen i ankenævnet. Vi finder ikke begrundelse eller afvisning af klagen fra ETU Forsikring acceptabel.

Vi overtog ejendommen på ..., d. 1. april 2022.

På overtagelsestidspunktet stod ejendommen flot med pudsede/malede facader.

...

Ovenstående billede fra salgsopstillingen

Den 23. januar 2024 konstaterede vi at store flager af facadepudsen var faldet ned med fare for personskaade.

Ovenstående to billeder fra skadesanmeldelsen d. 30. januar 2024
Nedenstående et nyligt billede af facaden fra d. 26. oktober 2024.

...

Vi har således anmeldt skaden allerede 1 år og 10 måneder efter overtagelsen af ejendommen. I processen har vi rådført os med følgende eksperter.

- Byggesagkyndig og forsikringsekspert ...
- Murermester ... Ekspert i facadepuds og udfører takseringssager for [andet forsikringsselskab].
- ..., civilingeniør, ph.d., fra ... som er nogle af landets førende eksperter.

Sagen går på om husets facade falder under almen vedligeholdelse eller om den er pudset forkert og dermed fejlbehæftet.

ETU Forsikring påstår, at en køber af et hus med malede/pudsede facader ikke kan gå ud fra, at vedligeholdelses- /malerarbejdet gennem årene er udført optimalt, og at der på pudsede huse hviler en latent vedligeholdelsesbyrde.

At der findes en vedligeholdelsesbyrde, er vi enige i men eftersom huset er overtaget mindre en 2 år forinden kan det ikke forventes at store flader skal falde af facaden da der ikke var tegn på skader eller revner i pudset ved overtagelsen. Nuværende facadepuds stammer fra 2017. For at sikre denne ejendom imod skader går vedligeholdelseskravet langt ud over det forventelige.

Onsdag d. 24-4-2024 foretog [murermester] gennemgang af ejendommen. Her konstateres det, at der er pudset med cement materiale ovenpå et kalket hus. Dette er ikke fagligt korrekt. Al kalkmaling skulle være fjernet, hvilket ikke er gjort. Dette er der synlige beviser på da der stadig er dele af den oprindelige kalkmaling til stede under pudset.

Pointen omkring den eksisterende kalkbehandling af facaden, som ikke er afslebet, er også nævnt i taksatornotatet (se bilag 1). Dette underbygger den konklusion vi fremfører – nemlig at facaden er fejlbehæftet.

Som anført i taksatornotatet står der ganske rigtigt i tilstandsrapporten at der er revnedannelser i ydervægge mod syd & vest med karakteren mindre alvorlig skade. Dog er det belejligt udeladt af taksatornotatet, at der også står følgende i tilstandsrapporten om selvsamme revner: 'Revnerne vurderes ikke at udvikle sig væsentligt.'

[Murermester] gennemgik alle husets facader og forklarede at skaderne ikke på nogen måde er opstået som konsekvens af revnerne. På alle husets facader er håndværket ikke udført korrekt. Pudset er løst. Det er et spørgsmål om tid før det også falder ned på de øvrige facader. I taksatornotatet står der f.eks. skrevet at facaden mod syd er uden tegn på skader. Dette er faktisk forkert da pudset sidder løst flere steder.

[Murermester] bekræftede ligeledes, at den opståede skade ikke har noget med revnedannelserne at gøre samt at dette er en skjult skade vi ikke kunne have opdaget tidligere.

Herved kan der ikke argumenteres med vedligeholdelsespligt som det gøres i taksatornotatet.

Det vil slet ikke kunne lade sig gøre at vedligeholde sig ud af dette problem. Alle ejendommens facader er fejlbehæftede og skal pudses om.

Det skal også påpeges at [byggesagkyndig] inspicerede ejendommen inden købet og her var der intet der påviste disse skjulte skader.

ETU Forsikring hjemtog stykker af pudset for at teste hvilken type maling, facaden er malet med. Konklusionerne af denne test er ikke nævnt i taksatornotatet – måske fordi at vi nu har fået bekræftet af [murermester], at huset er malet med plastikmaling som ikke er diffusionsåbent.

For at sikre uvildig og fyldestgørende belysning af problematikken henvendte vi os til [firma] som er nogle af landets førende eksperter.

..., civilingeniør, ph.d., bekræftede at kalk inde bag ved pudsen skal renses i bund inden nyt puds påføres. Dette understøtter udtalelsen fra [murermester] og bekræfter at facaden er fejlbehæftet.

Desuden skriver [civilingeniør], 'En korrekt udført pudset facade bør kunne holde i mindst 10 år med kun mindre vedligeholdelsesarbejder, også på ældre huse. Det kræver jo at underlaget er udført korrekt og er bæredygtigt for den nye overfladebehandling, hvilket den jo ikke har været – og ikke været synligt for jer.'

Som nævnt er nuværende facadepuds udført i 2017 og der bør ikke falde store flager af allerede i 2024. [Murermesterens] vurdering var at havde den pudsede facade været udført korrekt burde den holde i 15 år.

[Civilingeniør] fortsætter, 'I afsnit 'Afskallede facade' nævnes det, at der må forventes vedligeholdelse af den underliggende konstruktion (latent vedligeholdelse), hvilket jeg ikke kan forstå. Det er min vurdering, at hvis pudsen var udført på et korrekt underlag, hvilket den ikke er, så ville dette skadesbillede ikke være set, men i stedet revnedannelser, som forårsaget af bevægelsesrevner. Der hvor murværket er intakt, vil pudsen også sidde fast på underlaget.'

Afslutningsvis argumenteres der i taksatornotatet for at en partiel reparation kan udføres under selvrisko og derfor afvises forholdet. [Murermester] er også blevet forelagt denne konklusion. Hans svar er klar. Det er umuligt at udbedre skaden indenfor selvriskoen. Hele facaden skal pudses om, og dette ikke kun der hvor pudsen pt. er faldet ned, men alle ejendommens facader. Hele huset lider af denne samme underliggende skade."

Selskabet har den 19/11 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Oplysning om ejerskifteforsikringen

Klager har købt en 10-årige ejerskifteforsikring med en udvidet dækning under police ... med betingelserne EJE-02

Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 01. april 2022.

Oplysning om den forsikret ejendom

Ejendommen er opført i 1935 med tilbygning i 2017.

Anmeldt forhold

Klager anmelder den 30. januar 2024:

Ankenævnet for Forsikring

4.

102502

Beskrivelse af skaden

På hvilken etage og i hvilke værelser/rum er skaden sket

På den udvendige facade

Beskriv skaden (udførlig beskrivelse)

Facaden er pludselig faldet ned i store flager (se vedlagte billeder). Vi har børn og færdes selv omkring huset og er bange for at få mere i hovedet. Efter denne skade har vi været alle facaden igennem, og har mange flere billeder der kan fremvises.

Facaden har nu sprækker mange steder og pudset er også løst andre steder, hvor vi frygter, at det også kommer til at falde ned. Huset er pudset i 2017 af den tidligere ejer. Der var ingen tegn på disse skader da vi flyttede ind fra 2 år siden, og skaden her derfor været skjult. Vi vil gerne have en ud at kigge så vi kan få sagen løst via ejerskifteforsikringen.

Evt. udtalelse fra håndværker

Vi har talt med forsikringsrådgiver, [redacted] som påpegede, at facaden ikke ser ud til at være pudset korrekt. Grundet den hårde vinter er der derfor trukket vand ind bag pudsen, som derefter er frostat, og med tøvejret har det revet pudsen ned. Puds kan sprække, det fortalte [redacted] også var normalt, men ikke at det falder ned i så stor omfang som vist på vedlagte billeder. Efter hans vurdering er underlaget - murværket - heller ikke behandlet korrekt inden der er blevet pudset på det. Det er desuden bekymrende hvordan der er gule plamager af se på indervæggen inde i huset, hvilket kunne tyde på, at der trænger vand igennem muren og ind i badeværelset. [redacted] mente, at dette kunne være en følgeskade grundet det faktum, at huset ikke er pudset korrekt.

Forholdene er anmeldt til ejerskifteforsikring omkring 1 år og 10 måneder efter overtagelsen.

Tilstandsrapporten for ejendommen

Inden købet af ejendommen har klager modtaget tilstandsrapport ...

Den beskikkede bygnings sagkyndig har i tilstandsrapporten oplyst følgende omkring

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE				
BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Der er enkelte revner i ydervægge mod syd og vest.	Revnerne vurderes ikke at udvikle sig væsentligt	-

Sagsfremstilling

På baggrund af anmeldelsen foretager selskabets taksator besigtigelse af det anmeldte forhold den 26. marts 2024.

I besigtigelsesnotat af 26. marts 2024 – fremlagt af klager – afviser taksator anmeldte forhold som dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen. Der henvises til besigtigelsesnotatet.

Klager er ikke enig i afvisningen og gør den 27. april 2024 indsigelse, hvor bl.a. anføres, at skadeårsagen er, at facaderne på det oprindelige hus fra 1935 ikke var rensset i bund før facaderne blev pudset i 2017, og at den anvendte facademaling var medvirkende årsag til afskalling af facadepudset.

Taksator besvarer den 16. maj 2024, hvorefter klager den 18. maj 2024 indsender klager til selskabets klageansvarlig.

Selskabets klageansvarlig fastholder den 26. september 2024, at anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikring og lægger i den forbindelse bl.a. vægt på, at der er oplysninger i tilstandsrapporten omkring revner i pudsede ydervægge for den del af ejendommen opført i 1935, som klager ikke har udbedret, og at en køber af et hus med malede/pudsede facer ikke kan gå ud fra, at vedligeholdelsesarbejdet gennem årene er udført optimalt samt at der på hus med pudsede facader hviler en latent vedligeholdelsesbyrde.

Selskabet henviser til praksis fra Ankenævnet, herunder fremgæves følgende kendelser:

...

Vurdering

Klager har som kravstiller efter almindelige erstatningsretlige og forsikringsretlige princippet bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade, herunder også bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse.

Denne bevisbyrde har klager ikke løftet.

Det er fortsat selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen."

Klageren har i brev af 9/12 2024 til nævnet bl.a. anført:

"ETU Forsikring henviser til tilstandsrapport ..., hvor den beskikkede bygningssagkyndig oplyser følgende:

BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Der er enkelte revner i ydervægge mod syd og vest.	Revnerne vurderes ikke at udvikle sig væsentligt	-

Udbedring af revner falder uden tvivl under almindelig vedligehold, hvilket fuldt ud accepteres.

Af denne årsag havde vi også planlagt at udføre løbende vedligeholdelse, men forsikringsselskabet forholder sig ikke til det faktum, at da vi overtog huset stod det med flotte facader og, som der også står i tilstandsrapporten, 'revnerne vurderes ikke at udvikle sig væsentligt'.

Enkelte revner i en pudset facade er ganske normalt og på overtagelsestidspunktet var der ingen 'alarmklokker' som bekendtgjorde, at de små revner skulle udbedres øjeblikkeligt.

Høringssvaret fra forsikringsselskabet giver et unuanceret billede. 'Enkelte revner som ikke vurderes at udvikle sig væsentligt' skal ikke føre til at store flager pludselig falder ned allerede 1 år og 10 måneder efter overtagelse.

Med andre ord: Det kan ikke lade sig gøre at udbedre sig ud af problemerne via almindelig vedligeholde. Eftersom underlaget ikke kan hæfte skal facaderne renses i bund og puds op igen. Kun herefter giver det mening at udføre vedligeholdelsesarbejde. Hvad ETU-forsikring foreslår vil medvirke at vedligehold udføres, hvorefter pudsen falder ned igen da underlaget er fejlbehæftet. Herefter kan vedligehold så begynde forfra og sådan kan vi blive ved i en uendelig cirkel.

Vi har via gennemgang med flere forskellige og uvildige eksperter belyst problemet og løftet bevisbyrden. Eksperterne har konstateret løs puds på alle husets facader. Det er altså et spørgsmål om tid før nuværende skade opstår på de øvrige facader.

Kravet stilles til at facaderne bliver rensed i bund og der bliver pudset op korrekt så vi har et egnet pudslag, der sidder fast, at udføre vedligehold på - ganske som vi havde påregnet da vi flyttede ind.

Ovenstående argumenter er desuden understøttet af følgende sager som tidligere er behandlet i ankenævnet.

Ankenævnet sag nr. 89347 omhandler, ligesom i vores tilfælde, facader hvor der i tilstandsrapporten er nævnt mindre revner. I denne sag finder ankenævnet det netop at vedligeholdelsesbyrden går væsentlig udover det forventede i forhold til en K1 anmærkning i tilstandsrapporten. Her var det også nødvendigt at om pudse husets 4 facader.

...

I ankenævns sag nr. 76.171 har vi endnu en meget sammenligning situation, hvor pudsningen ikke er udført korrekt og dette har været tilfældet på overtagelsestidspunktet. Her finder ankenævnet, at man kan forvente almindelig vedligehold, men ikke en fuldstændig fjernelse af pudslaget og om pudsning af huset."

Selskabet har i brev af 14/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis bemærkes, at selskabet forholder sig til, at skadeårsagen er fejlbehandling. Selvom facade ved overtagelsen ifølge klager fremstod med flotte facader, kan dette ikke medføre at forholdet udgør en dækningsberettigende skade jfr. det tidligere anførte herunder også henvisning til ankenævnets praksis i forhold til fejlbehandling af pudsede/malede facader for ældre ejendommen.

Klager henviser til Ankenævnets kendelse 89347:

...

Ankenævnet pålægger **ikke** selskabet at dække det anmeldte forhold på ejerskifteforsikringen. Selskabet skal derimod dække udgifterne til en sagkyndig undersøgelse med henblik på at undersøge sammenhæng mellem manglende fugtspærre samt afskalninger og revner i de pudsede facader.

Forholdene i kendelsen 89347 er ikke sammenlignelige med forholdene i nærværende sag:

1. Ejendommen i kendelsen er opført i 2007, mens klagers ejendom er opført i 1935. Ejendommen er således opført efter meget forskellige krav i byggelovgivningen.
2. Ejendommen i kendelsen formodes at være opført uden den krævede fugtspærre efter bygge- lovningen gældende på opførelsestidspunktet, hvorfor skadeårsagen kan være den manglende fugtspærre og i så fald vil ejerskifteforsikringens skadesbegreb være opfyldt. Skadesårsag ved klagers ejendom er ifølge taksatorrapport fejlbehandling, som ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen jfr. bl.a. ankenævnets kendelse 82107 og 93.851 omtalt i tidligere indlæg.
3. Vedligeholdelsesarbejdet på klagers ejendom fra 1935 har gennem årene ikke været udført optimalt, hvilket en køber af en ældre ejendom ifølge ankenævnets praksis ikke kan gå ud fra. En køber af en nyere ejendom, som den i kendelsen, kan forvente noget andet, idet bygningens værdi og brugbarhed kan på overtagelsestidspunktet være nævneværdigt nedsat i forhold til andre intakte tilsvarende bygninger med pudsede facader af samme alder.

Klager henviser til Ankenævnets kendelse 76171, som skulle omhandle en meget sammenligning situation, hvor pudsen ikke er udført korrekt og dette har været tilfældet på overtagelsestidspunktet.

Kendelsen er af ældre dato end de som selskabet tidligere har henvist til. Ankenævnets praksis ses at være ændret i de efterfølgende kendelser, som selskabet har henvist til, hvis forholdene i kendelsen anses for at være sammenlignelige med nærværende sag.

...

Ankenævnet pålægger selskabet at dække afrensning og påføring af nyt pudselag på ejerskifteforsikringen, mens almindelig vedligeholdelse så som udgift til maling ikke er dækket ejerskifteforsikringen.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold omtalt i tilstandsrapporten, fordi køber af ejendommen må påregne at afholde udgift til udbedring af disse som almindelig vedligeholdelse. Sædvanligvis er

Ankenævnet enig i, at disse udgifter skal fratrækkes, når selskabet pålægges at udbedre en skade, som samtidig udbedrer omtalte forhold i tilstandsrapporten.

Forholdene i kendelsen **76171** er ikke sammenlignelige med forholdene i nærværende sag:

1. Ejendommen i kendelsen er et bindingsværkshus opført i 1907 med pudsede facader sandsynligvis uden net armering, hvorfor det oprindelige bindingsværkshus arbejder anderledes end pudslag. Klagers ejendom er et murstenshus/teglhus med pudsede facader opført i 1935, således er det ikke tale om, at det oprindelige hus arbejder anderledes en pudslaget.

2. Ved klagers ejendom er skadeårsagen ifølge taksatorrapport fejlbehandling, som ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen jfr. bl.a. ankenævnets kendelse 82107 og 93.851 omtalt i tidligere indlæg. Mens skadeårsagen ved ejendommen i kendelsen sandsynligvis er manglende net armering, hvilket i så fald kan opfylde ejerskifteforsikringens skadesbegreb.

I kendelsen 76171 forholder ankenævnet sig ikke til, om en køber af et hus med malede/pudsede facer ikke kan gå ud fra, at vedligeholdelsesarbejdet gennem årene er udført optimalt, hvilket er tilfældet i nyere kendelser, som selskabet tidligere har henvist til.

I kendelsen 76171 er der heller ikke stillet spørgsmål ved anvendelse af net armering på udførelsestidspunktet.

Ankenævnet forholder sig med andre ord ikke til om bygningens værdi og brugbarhed på overtagelsestidspunktet er nævneværdigt nedsat i forhold til andre intakte tilsvarende bygninger med pudsede facader af samme alder.

Afskrivning:

I det omfang det anmeldte forhold efter ankenævnets opfattelse måtte udgøre en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, vil der udover fradrag for udbedring af de i tilstandsrapporten omtalte forhold foretages afskrivning i overensstemmelse med betingelserne for murværk opført i 1935.

Det er tale om puds på tegl, som på skadestidspunktet er 89 år gammel. Før selvrisko udgør erstatning 20% af udbedringsomkostninger af en eventuel dækningsberettigende skade jfr. nedenstående uddrag fra betingelserne (Bilag A).

...

Vurdering

Det er fortsat selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen."

Klagerens advokat har i brev af 26/1 2025 bl.a. anført:

"Det er ubestridt at huset er nypudset og nymalet i år 2019 af den tidligere ejer.

Der er fremlagt dateret billede dokumentation for dette i sagen.

Jeg skal derfor endnu engang præcisere, hvorfor dette opfylder skadebegrebet på min ejerskifteforsikring i forhold til mit konkrete hus, uagtet hvor mange forskellige ankenævnskendelser som selskabet fremkommer med i deres skrivelse til Ankenævnet.

...

Der er ført ubestridt bevis for ved [murermester] – ekspert i facadepuds, at han ved inspektion af huset kunne konstatere at der er pudset med cement materiale ovenpå et tidligere kalket hus. Dette er ikke fagligt korrekt udtaler han. Al kalkmaling skulle være fjernet, hvilket ikke er gjort. Dette er der synlige beviser på, da der stadig er dele af den oprindelige kalkmaling til stede under pudsen. Der er efterfølgende brugt plastikmaling oven på cementpudsen, som ikke er diffusionsåbent.

Det er også ubestridt at [firma] ved ..., civilingeniør, ph.d., bekræftede at kalk inde bag ved pudsen skal renses i bund inden nyt puds påføres og bekræfter at facaden er fejl behandlet.

[civilingeniør] skriver i øvrigt, 'En korrekt udført pudset facade bør kunne holde i mindst 10 år med kun mindre vedligeholdelsesarbejder, også på ældre huse. Det kræver jo at underlaget er udført korrekt og er bæredygtigt for den nye overfladebehandling, hvilket den jo ikke har været.

Forsikringssselskabet ETU, har ved taksator ... udtaget konkrete prøver af facaden, for præcist at kunne bestemme materialeindholdet i puds og malingslag, men har tilbageholdt resultat for mig.

ETU-forsikring har dog ikke bestridt hverken [murermester] eller civilingeniør, ph. d ... konstateringer omkring facadens fejludførte puds eller kommet med andre oplysninger, at den skulle være korrekt udført.

I denne konkrete sag er der er ført bevis at facadepudsen er fejludført og der er en klar årsags-sammenhæng mellem den fejludførte facadepuds og de skader vi har på facaden. Vi kan ikke med almindelige vedligeholdelsesarbejder holde facaden fra alle falde ned i store flager, uanset om vi løber rundt om ejendommen hver eneste dag og nidkært reparere hver enkelt lille revne, som måtte naturligt komme i en facade, da fejlen ligger inde bag pudsen.

Vi fastholder derfor vores krav overfor for ejerskifteforsikring, at denne skal dække omkostninger til at facadepudsen bliver lavet korrekt."

Selskabet har i brev af 30/1 2025 bl.a. anført:

"Klagers bemærkninger giver ikke anledning til nye bemærkninger.

Klagers murer og rådgiver er enige om, at korrekt behandling af facader ville være afrensning af kalklag. Selskabet bestrider ikke, at huset på et tidspunkt fremstod kalket og at der formentlig ikke er sket afrensning af kalklag ved senere behandling af facaderne af tidligere ejer.

Dette udgør ikke en dækningsberettigende skade jfr. tidligere anført herunder kendelse 93851."

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af besigtigelsesnotat af 26/3 2024 fremgår bl.a.:

"2. Besigtigelsesnotat

2.1. Notat

Anmeldte forhold ses i den eksisterende bygning fra 1935, der er overfladebehandlet i 2018. Forsikringstager overtog huset 4 måned i 2022 altså for 2 år siden. Inden købet af huset, er forsikringstager blevet oplyst om følgende i salgsdokumenter.

1. Husets ydervægge er opført efter gængs byggeskik i 1935, med nyere overfladebehandling
2. Der er i tilstandsrapporten benævnt revnedannelser i ydervægge mod syd & vest, med karakteren mindre alvorlig skade.

Forsikringstager oplyser, at der ikke er foretaget vedligeholdelse af facader i deres ejertid (2 år)

Ved besigtigelsen fremviser FT. Gule plamager over badværelsesvinduet mod vest, i den eksisterende bygning fra 1935. se oversigt nedenfor:

...

Over vinduet foretages der fugtmålinger op til 139,8 digits, hvilket betegnes som værende meget fugtigt, hvor målinger under og omkring vinduet måles der op til 39,9 digits som betegnes som værende meget tørt.

Ved soveværelset på 1. salen over badeværelset, måles der ikke forhøjet fugt, eller ses visuelle tegn på indtrængende fugt.

Af målingerne vurderes den gennemtrængende fugt at være begrænset, på en strækning på 1 meter langs vinduets overkant.

Ved kig ud ad vinduet på førstesalen, ses løstsiddende overfladebehandling ved sålbænkshjørner.

Udefra ses der nedfalden overfladebehandling over badeværelsets vinduet i en størrelsesorden på ca. 3 kvadratmeter.

Ydermere ses der bevægelsesrevner på facaden, som vurderes at værende årsagen til den konstaterede fugtindtrængning.

Facadebehandling

Forsikringstager fremviser billeder ved besigtigelsen, som viser sælger af ejendommen i 2018, er i gang med klargøring af facaden til ny overfladebehandling.

Af billederne fremgår det, at den eksisterende kalkbehandling af facaden ikke afslibes.

Det samme konkluderes ved besigtigelsen, at kalkbehandlingen stadig fremgår under den nyere overfladebehandling, hvilket kan være en konkurrerende årsag til afskalningen.

Ved bevægelsesrevnerne og den nedfaldene overfladebehandling, ses den omkringliggende overflade helt skruk, hvilket vil udvikle sig til yderligere afskalning.

Facaden på eksisterende bygning mod syd og øst, ses der primært mindre forventelige revner ved sålbænke, dog uden afskalning af væsentlig karakter. Herudover var der ved besigtigelsen ingen tegn på snarlig afskalning af samme karakter mod vest, og lød ikke skruk ved bankeprøver.

...

3.1 Konklusion

De gule plamager og den forøgede fugt over badeværelsesvinduet, vurderes at stamme fra revnedannelserne der ses over badeværelsesvinduet udefra.

Bevægelsesrevnerne er benævnt i tilstandsrapporten og er ikke udbedret i forsikringstagerens ejertid, og da placeringen mod vest sammenholdt med den ekstraordinære vejstation + nedbørsmængde, har revnedannelsens udvikling ikke kunne forudses, ved besigtigelsen af den byggesagkyndige der har udarbejdet tilstandsrapporten.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold benævnt i tilstandsrapporten jf. betingelserne punkt. 4,1, hvorfor vi ikke kan være behjælpelige med udbedring af denne. Argumenteres der for at benævnelserne ikke er korrekt beskrevet, vil udbedring af revne og følgeskade med fradrag benævnelsen ikke overstige selvriskoen på 5.100 kr.

Afskallede facade

Der fandtes ifølge producentanvisninger egnet overfladebehandling til ældre kalkede facader, ved mindre afskrabning af den eksisterende overflade. Denne behandling kræver ligesom andre facader fra 1935, jævnlig vedligeholdelse og især når der opstår mindre bevægelsesrevner.

Vedligeholdelsespligten tilfalder nuværende ejer og må forventes, da facadens alder af 89 år trods nyere overfladebehandling kræver en latent vedligeholdelse.

Af overstående ses afskalningen af overfladebehandlingen, ikke at adskille sig nævneværdigt i forhold til andre huse opført i 1935 og dermed vurderes forholdet ikke at være af nævneværdig karakter.

Hertil kan det oplyses, at der ligger flere ankenævnskendelser på lignende sager, som ikke vurderes at være omfattet af ejerskifteforsikringen.

Se bl.a.

AK 93851

AK 82.107"

Ankenævnet for Forsikring

11.

102502

Af tilstandsrapport af 18/9 2021 fremgår bl.a.:

"

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE				
BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Der er enkelte revner i ydervægge mod syd og vest.	Revnerne vurderes ikke at udvikle sig væsentligt	-

"

Af klagerens e-mail af 27/4 2024 til selskabet fremgår bl.a.:

"[Murermester] gennemgik alle husets facader og forklarede, at skaderne ikke på nogen måde er opstået som konsekvens af revnerne. På alle husets facader er håndværket ikke udført korrekt. Pudset er løst. Det er et spørgsmål om tid før det også falder ned på de øvrige facader. I taksatornotatet står der eksempelvis skrevet at facaden mod syd er uden tegn på skader. Dette er faktisk forkert. Desuden påtalte [murermester] at reparationerne omkring begge vinduer på den sydlige facade er udført med forkert mørtel.

...

Et andet problematisk emne i taksatornotatet er omkring fugtmålingerne. Her skrives der, 'Ved soveværelset på 1. salen over badeværelset, måles der ikke forhøjet fugt, eller ses visuelle tegn på indtrængende fugt.' Denne tekst er misvisende. Der blev ikke konstateret fugt på 1. sal fordi taksatoren ikke målte efter det. Taksator sagde selv, at han ikke kunne måle det grundet den måde 1. salen er bygget.

Havde man derimod taget sig tid til at måle fugten udvendigt, hvilket [murermester] gjorde, ville man have konstateret en fugtighed på 91-92, hvor den skal være 20-30. Der er opsamlet betydelige mængder af fugt i murværket.

Plastikmaling er dermed medvirkende årsag til at pudset falder af væggen."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne: **3.1. Forsikringen dækker**

3.1.1. Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2. Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, 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.

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

...

4. Hvad dækker forsikringen ikke?

4.1 Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, 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.

...

4.5 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.

...

4.16 Forhold under kr. 5.100."

Nævnet har fået forelagt fotografier fra salgsopstilling, af afskalninger på vestfacade og af gule plamager indvendigt over vestligt vindue.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er fra 1935 med facader af murværk med puds. Ejendommen har tilbygning fra 2017, og ejendommen fik oppudset facaderne omkring 2018. Klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/4 2022. Den 30/1 2024 anmeldte klageren, at facaden skallede af i store flager. Selskabet besigtigede ejendommen den 26/3 2024. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en dækningsberettigende skade. Klageren ønsker ompudsning af alle ejendommens facader.

Klageren har anført, at facaderne er fejlbehandlede. Der er pudset med cementmateriale oven på et kalket hus. Kalklaget skulle have været fjernet. Huset er malet med plastikmaling, der ikke er diffusionsåbent. Klageren har anført, at der ikke var tegn på skader eller revner i pudsen på overtagelsestidspunktet, og at vedligeholdelsesbehovet går langt ud over det forventelige. Klageren har anført, at en korrekt pudset facade ifølge en sagkyndig bør kunne holde i mindst 10 år med kun mindre vedligeholdelsesarbejder. Klageren har anført, at det ikke er muligt at udbedre sig ud af problemerne via almindelig vedligeholdelse. Klageren har anført, at afskalningerne ifølge klagerens murermester ikke er opstået som konsekvens af de revner i facaden, der

er anmærket i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at revnerne ifølge anmærkningen i tilstandsrapporten ikke vil udvikle sig væsentligt. Det skal ikke føre til, at store flager falder af 1 år og 10 måneder efter overtagelsestidspunktet.

Selskabet har anført, at det ikke udgør en dækningsberettigende skade, at kalklaget ikke er renset af, før facaderne blev behandlet. Selskabet har anført, at en køber af et hus med malede/pudsede facer ikke kan gå ud fra, at vedligeholdelsesarbejdet gennem årene er udført optimalt, og at der på hus med pudsede facader hviler en latent vedligeholdelsesbyrde. Selskabet har anført, at klageren ikke har udbedret de revner, som er anmærket i tilstandsrapporten.

Det fremgår af tilstandsrapport af 18/9 2021, at der på ydervægge er anmærket med gråt hus, at der er enkelte revner i ydervægge mod syd og vest. Revnerne vurderes ikke at udvikle sig væsentligt.

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 26/3 2024, at "Forsikringstager oplyser, at der ikke er foretaget vedligeholdelse af facader i deres ejertid (2 år). Ved besigtigelsen fremviser FT. gule plamager over badværelsesvinduet mod vest, i den eksisterende bygning fra 1935 ... Over vinduet foretages der fugtmålinger op til 139,8 digits, hvilket betegnes som værende meget fugtigt, hvor målinger under og omkring vinduet måles der op til 39,9 digits som betegnes som værende meget tørt. Ved soveværelset på 1. salen over badeværelset, måles der ikke forhøjet fugt, eller ses visuelle tegn på indtrængende fugt. Af målingerne vurderes den gennemtrængende fugt at være begrænset, på en strækning på 1 meter langs vinduets overkant. Ved kig ud ad vinduet på førstesalen, ses løstsiddende overfladebehandling ved sålbænkshjørner. Udefra ses der nedfalden overfladebehandling over badeværelsets vindue i en størrelsesorden på ca. 3 kvadratmeter. Ydermere ses der bevægelsesrevner på facaden, som vurderes at værende årsagen til den konstaterede fugtindtrængning ... kalkbehandlingen ... fremgår [stadig] under den nyere overfladebehandling, hvilket kan være en konkurrerende årsag til afskallingen. Ved bevægelsesrevnerne og den nedfaldene overfladebehandling, ses den omkringliggende overflade helt skruk, hvilket vil udvikle sig til yderligere afskalning. Facaden på eksisterende bygning mod

syd og øst, ses der primært mindre forventelige revner ved sålbænke, dog uden afskalning af væsentlig karakter. Herudover var der ved besigtigelsen ingen tegn på snarlig afskalning af samme karakter mod vest, og lød ikke skruk ved bankeprøver ... 3.1 Konklusion: De gule plamager og den forøgede fugt over badeværelsesvinduet, vurderes at stamme fra revne-dannelserne der ses over badeværelsesvinduet udefra. Bevægelsesrevnerne er benævnt i tilstandsrapporten og er ikke udbedret i forsikringstagerens ejer-tid, og da placeringen mod vest sammenholdt med den ekstraordinære vejrstation + nedbørsmængde, har revnedannelsens udvikling ikke kunne forudses, ved besigtigelsen af den byggesagkyndige der har udarbejdet tilstandsrapporten ... Argumenteres der for at benævnelserne ikke er korrekt beskrevet, vil udbedring af revne og følgeskade med fradrag benævnelsen ikke overstige selvriskoen på 5.100 kr."

På fotografier i salgsopstillingen ses facaderne uden afskalninger. På fotografier af ejendommen ses en større afskalning over badeværelsesvinduet mod vest. Under afskalningen ses bevægelsesrevner i murværket og overfladen omkring afskalningen ses skruk/løs. På fotografier af facade mod syd ses ikke synlige afskalninger.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.2, at forsikringen dækker fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet "skade" forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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. Ved "nærliggende risiko for skader" 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 nævnt i tilstandsrapporten, 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. Det fremgår af punkt 4.5, 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. Det fremgår af punkt 4.16, at forsikringen ikke dækker forhold under kr. 5.100.

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved facaderne, der nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, og som derfor udgør en skade i forsikringens forstand. 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 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 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 har også lagt vægt på, at afskalningen befinder sig lokalt ved bevægelsesrevnerne anmærket i tilstandsrapporten, og at der er målt opfugtning i området, hvorfor omfanget af afskalningen i et vist omfang må tilskrives bevægelsesrevnerne. Nævnet har i den forbindelse lagt

Ankenævnet for Forsikring

16.

102502

vægt på, at der ikke andre steder er dokumenteret synlige afskalninger eller skader i murværket og fugtindtrængning som følge af afskalninger, når der ses bort fra bevægelsesrevnerne, der er anmærket i tilstandsrapporten.

Nævnet har videre lagt vægt på, at facadepudset er fra ca. 2018, og at afskalningen blev anmeldt i 2024. Nævnet har henset til, at klageren ikke i sin ejertid har udbedret de anmærkede revner.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck