

Ankenævnet for Forsikring

Den 5. marts 2025 blev i sag nr. 102610:

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 15/11 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Store områder af puds på facaden falder af ved en ganske let berøring.

Vi anmelder til skaden til ejerskifteforsikringen, da denne del af facaden ikke har fået nogen anmærkninger i tilstandsrapporten.

Dansk Boligforsikring (DB) giver afslag og igangsætter samtidig en nærmere undersøgelse af forholdet.

IKKE KORREKT UDFØRT HÅNDVÆRK

I tilsynsrapporten fra håndværkeren fremgår det, at der er tale om ikke korrekt udført håndværk. Der er i denne sag ikke tale om sædvanligt slid eller manglende vedligeholdelse.

Dækning gælder ikke:

'Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse...'

MISVISENDE BESKRIVELSE I TILSTANDSRAPPORTEN

Facadens tilstand var dermed klart ufyldestgørende eller misvisende beskrevet i tilstandsrapporten, i forhold til, at vi, som købere skulle have mulighed for at tage højde for forholdets reelle karakter - også selvom dette ikke var synligt på overtagelsesdatoen.

I punkt 4.1 står der, at:

'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.'

Vi forholder os til, hvordan facaden så ud ved overtagelsen - helt uden anmærkninger. Til sammenligning var der anmærkninger på små revner i den modstående facade, og den har vi givet facademaling i år. På trods af vejr og vind holder netop denne revnede facade fortsat meget tæt, og der er ingen hultklingende lyde, når man banker.

Vi købte en tilsyneladende intakt facade, som er beskrevet uden anmærkninger i tilstandsrapporten på den specifikke del af huset. Dette er ikke en rimelig forventning i forhold til en facade, som var intakt for to år siden. Vi har derfor ikke haft nogen reel chance for at vurdere omfanget eller betydningen.

LEVETID

Forsikringsselskabet indvender, at besigtigelseskonsulenten vurderer, at pudsreparationen er udført for mere end 10 år siden, og at den kræver løbende vedligeholdelse.

Som jeg kan google mig frem til, så er den normale levetid for et pudslag 15-20 år, og som jeg kan se, er levetiden længere for et tynd lag puds. For os at se, ville facaden muligvis, uden problemer, kunne have holdt i gode 10 år endnu, hvis den havde været korrekt udført, og normal vedligehold fra vores side ville muligvis kunne have forlænget levetiden ved løbende facademaling efter behov.

Men for det første havde vi ikke nogen chance for at vurdere pudslagets alder ved overtagelsen - vi kunne bare forholde os til, at det var intakt. Og for det andet så skyldes skaden ikke manglende vedligehold, men forkert udført håndværk.

NÆRLIGGENDE RISIKO FOR SKADE

Der står i punkt 3.1, at der er dækning ved:

fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Denne ikke korrekte udførte reparation er et fysisk forhold på bygningen, som har givet nærliggende risiko for skade. Også selvom dette ikke var synligt på overtagelsesdatoen.

Punkt 3.5:

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen.
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Der er altså en definitionsforskel på forholdet og på skaden, og forholdet var til stede helt fra starten - skaden, som er opstået på grund af den nærliggende risiko, er desuden rettidigt anmeldt i forsikringstiden.

Dette er specifikt anført i punkt 4.6 i undtagelser for dækningen, hvor der står, at:

... medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

Ankenævnet *for* Forsikring

3.

102610

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**DÆKNING**

Med baggrund i betingelserne for ejerskifteforsikringen forventer jeg fortsat fuld dækning af skaden - eventuelt med en mindre justering i forhold til alder."

Selskabet har den 6/12 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører afskallende facadepuds på husets østvendte facade, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende på adressen ... den 16. marts 2022. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 29. august 2021.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A. Tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

Den 1. august 2024 anmelder klager afskallende facadepuds på husets murværk. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag B.

Den 28. august 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotatet er fremlagt af klager.

Den 25. september 2024 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 6. november 2024 fastholder dækningsafslaget. Korrespondancen i sagen fremlægges i ét samlet dokument som bilag C.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en udbedring af den afskallede facadepuds. Klager har indhentet et tilbud på udbedringen, der fremgår under bilag C.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 16. marts 2022 var forhold ved husets facader, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Sagen drejer sig om et parcelhus fra 1959. Det fremgår af husets energimærkerapport, bilag D, at huset overvejende er opført med massive ydervægge, bestående af 20 cm lecablokke med indvendig pladebeklædning og 100 mm isolering. Ved overtagelsen fremstod huset med pudsede og hvidmalede facader. Det fremgår af sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten, s. 21, at huset er blevet sandblæst og pudset i år 2010.

Ved DBF's besigtigelse konstateres der pudsafskalninger på den østvendte gavl. I toppen af det afskallede område ses pudsens oprindelige, underliggende mørtellag. Her er mørtlen blevet kastet på og har dermed fået en ru overflade. Som led i efterfølgende reparationer af pudsen er der blevet påsmurt et finkornet lag mørtel på facaden, der dermed har fået en glat overflade. Det yderste lag pudsmørtel er derefter blevet påført. Pudsmørtlen har ikke kunnet hæfte ordentligt til den underliggende mørtels glatte overflade, hvorfor den nu er begyndt at skalle af. Konsulenten estimerer, at reparationen er foretaget for minimum 10 år siden.

Til støtte for sit krav om dækning gør klager gældende, at afskalningerne skyldes ukorrekt håndværksmæssig udførelse, og ikke sædvanlig slid eller manglende vedligeholdelse. Klager gør videre gældende, at facadens tilstand var klart ufyldestgørende eller misvisende beskrevet i tilstandsrapporten, og at facaden kunne have holdt i 10 år endnu, måske endda længere ved sædvanligt vedligehold fra klagers side. Det er klagers opfattelse, at den ukorrekt udførte reparation har medført nærliggende risiko for skade.

Klager må som ejer af et pudset hus påregne en højere vedligeholdelsesfrekvens, end hvis huset havde fremstået med blankt murværk. Det kan ikke forventes, at tidligere ejere i alle tilfælde har vedligeholdt facaden optimalt, og selv på pudsede facader, hvor det håndværksmæssige arbejde er udført korrekt, vil der forekomme afskalninger efter en årrække. Henset hertil er det ikke usædvanligt, at klager mere end 2 år efter sin overtagelse skal foretage mindre reparationer af den pudsede facade.

Det bemærkes i øvrigt, at det afskallende lag puds ikke har nogen konstruktiv betydning for huset. Den bagvedliggende mørtel og lecablokkene er i sig selv konstrueret til at kunne fungere som klimaskærm. Klager har ikke oplyst, at afskalningerne har haft konstruktionsmæssig betydning for huset, fx i form af vandindtrængen.

Det er derfor ikke i sig selv afgørende, hvorvidt reparationen af pudsen er udført håndværksmæssigt korrekt, og om kvaliteten af reparationen har haft betydning for pudsens holdbarhed. Det afgørende er, om forholdet opfylder forsikringens skadebegreb, hvilket må afvises.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 16. marts 2022 var forhold ved husets østvendte facade, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

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

"DBF svarer, at det ikke kan forventes, at tidligere ejere i alle tilfælde har vedligeholdt facaden optimalt.

Hvis et forhold ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, kan vi som ejere forvente, at tingene er i orden. Angående vedligehold står der specifikt, at forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse ikke er dækket, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade.

DBF svarer, at selv på pudsede facader, hvor det håndværksmæssige arbejde er udført korrekt, vil der forekomme afskalninger efter en årrække og at det kan forventes, at man to år efter overtagelsen skal foretage mindre reparationer af facaden. Vi er helt indforståede med løbende vedligehold, hvilket vi for eksempel har foretaget på modstående facade. Hvis der var tale om mindre revner eller små områder med afskalning, ville vi have set det som et vedligeholdelses-issuue. Men der er tale om store dele af facaden, som, pladask, falder af i en let berøring. Dette kan ikke med rimelighed tilskrives manglende vedligehold.

DBF svarer også, at det afskallende lag puds ikke har nogen konstruktiv betydning for huset. 'Den bagvedliggende mørtel og lecablokkene er i sig selv konstrueret til at kunne fungere som klimaskærm. Klager har ikke oplyst, at afskalningerne har haft konstruktionsmæssig betydning for huset, fx i form af vandindtrængen.'

Jeg kan ikke se, at ovenstående har nogen som helst relevans endsige indflydelse på afgørelsen. Der står specifikt, at der er dækning fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader, og at ved 'skade' forstås bl.a. brud og revnedannelser.

Jeg fastholder fortsat mit krav om dækning, eventuelt med en mindre nedskrivning i forhold til alder."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapporten, besigtigelsesnotat, police og betingelser, skadesanmeldelse og energimærke. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 28/8 2024:

"Konklusion

Anmeldte forhold tilskrives til ikke korrekt udført håndværk.

Gavlen er blevet kastet ud og pudset ved opførelsen. På et tidspunkt har der været afskalling på pudsen, og det er blevet repareret. Denne reparation er ikke udført med udkast, men man har smurt et lag finkornet mørtel på, det førte lag har siddet og tørret, og derefter er lagt et nyt lag mørtel på, som er pudset jævnt med resten af facaden. Vedhæftning mellem de to lag mørtel har sluppet da det inderste lag mørtel er for glat, samt at det yderste lag mørtel er lagt på uden forvanding for at sikre ordentlig vedhæftning.

En malet og pudset facade kræver løbende vedligeholdelse.

Der vurderes at det er +10 år siden at puds blev repareret.

Reparationen er ikke sædvanlig, da man ikke har sikret ordentlig vedhæftning ved udførelse af pudsarbejdet.

Der ses ingen følgeskade.

Ankenævnet *for* Forsikring

7.

102610

Afskallet puds var ikke til stede ved overtagelsen."

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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et enfamilieshus fra 1959, den 16/3 2022. Hun anmeldte den 1/8 2024, at der var afskallende facadepuds på ejendommens murværk. Selskabet har afvist at yde dækning. Klageren ønsker "fuld dækning af skaden - eventuelt med en mindre justering i forhold til alder".

Selskabet har anført, at forholdet ikke udgør et dækningsberettigende forhold. Selskabet har anført, at det afskallende lag puds ikke har nogen konstruktiv betydning for huset, og at klageren som ejer af et pudset hus må forvente en højere vedligeholdelsesfrekvens.

Klageren har anført, at facadens tilstand er klart ufyldestgørende eller misvisende beskrevet i tilstandsrapporten i forhold til, at de, som købere, skulle have mulighed for at tage højde for forholdets reelle karakter, også selvom dette ikke var synligt på overtagelsesdatoen. Klageren har anført, at "forsikrings-selskabet indvender, at besigtigelseskonsulenten vurderer, at pudsreparationen er udført for mere end 10 år siden, og at den kræver løbende vedligeholdelse. Som jeg kan google mig frem til, så er den normale levetid for et pudslag 15-20 år, og som jeg kan se, er levetiden længere for et tynd lag puds. For os at se, ville facaden muligvis, uden problemer, kunne have holdt i gode 10 år endnu, hvis den havde været korrekt udført, og normal vedlige-

hold fra vores side ville muligvis kunne have forlænget levetiden ved løbende facademaling efter behov. Men for det første havde vi ikke nogen chance for at vurdere pudslagets alder ved overtagelsen - vi kunne bare forholde os til, at det var intakt. Og for det andet så skyldes skaden ikke manglende vedligehold, men forkert udført håndværk".

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 28/8 2024, at "Anmeldte forhold tilskrives til ikke korrekt udført håndværk. Gavlen er blevet kastet ud og pudset ved opførelsen. På et tidspunkt har der været afskalling på pudsen, og det er blevet repareret. Denne reparation er ikke udført med udkast, men man har smurt et lag finkornet mørtel på, det førte lag har siddet og tørret, og derefter er lagt et nyt lag mørtel på, som er pudset jævnt med resten af facaden. Vedhæftning mellem de to lag mørtel har sluppet da det inderste lag mørtel er for glat, samt at det yderste lag mørtel er lagt på uden for-vanding for at sikre ordentlig vedhæftning. En malet og pudset facade kræver løbende vedligeholdelse. Der vurderes at det er +10 år siden at puds blev repareret. Reparationen er ikke sædvanlig, da man ikke har sikret ordentlig vedhæftning ved udførelse af pudsarbejdet. Der ses ingen følgeskade. Afskallet puds var ikke til stede ved overtagelsen".

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, svækelse, 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".

Ankenævnet for Forsikring

10.

102610

Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise, at et forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. 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 ejendommens facader, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at en køber efter nævnets opfattelse ikke kan forvente, at vedligehold af malede og pudsede facader igennem årene er foretaget optimalt, samt at der påhviler en ikke ubetydelig vedligeholdelsesbyrde ved malede og pudsede facader som den pågældende. Det bemærkes i tilknytning til dette, at selskabets konsulent ved besigtigelsen vurderede, at den omhandlede pudsreparation er udført for minimum 10 år siden.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at forholdet har betydning for konstruktionen eller for klimaskærmens funktion og holdbarhed, herunder at der skulle trænge vand ind i bygningen. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på selskabets besigtigelsesrapport, hvoraf det fremgår, at der ved besigtigelsen ikke kunne konstateres nogen følgeskade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

11.

102610

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written over a light blue rectangular background.

Peter Thønnings