798/08

Den 9. juni 2008 blev i sag nr. 72.706:

xxxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade vedrørende den forsikrede ejendoms facade.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Det fremgår af sagen, at forsikrede ejendom er opført i 1960, og at klageren overtog ejerlejlighed nr. 3 i ejendommen den 1/5 2003 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 21/1 2003, der omfattede lejligheden og bygningsdele med fælles vedligeholdelsespligt.

Ejeren af lejlighed nr. 2 har tillige anmeldt nærværende skade til indklagede selskab og indbragt selskabets afslag for nævnet. Denne sag behandles i ankenævnskendelse nr. 72.846.

2. 72.706

I skadeanmeldelse af 23/1 2007 anmeldte klageren, at hun den 18/1 2007 havde konstateret, at der var sivet vand ind i en lysning i et vindue på et af børneværelserne og oplyste videre:

"Hvori består skaden (hvad er skadesramt):
Der er kommet en revne i ydermuren, hvor der er trængt vand ind.

Er skaden nævnt i tilstandsrapporten:
Der er K1 at tidligere revner mellem letbetonblokkene er begyndt at vise sig igen.
Vi mener der er tale om byggesjusk idet tilstandsrapport tilskriver at nævnte skader og mangler skyldes uafsluttede arbejde på det tidspunkt, hvor tilstandsrapport blev udarbejdet."

Klageren fremsendte desuden en udtalelse fra Muremester J.P. A/S dateret den 21/2 2007, hvori det anføres:

"Vedr. gennemgang af facader på ejendommen.
Herved fremsendes min udtalelse efter gennemgang på åstedet d. 23.01.2007.

1. Facader er opført i gasbeton blokke som efterfølgende er oppudset i kalkmørtel, denne mørtel som er brugt til opgaven er en for kalkholdig mørtel i et for tykt lag, og derfor forekommer der en stor mængde revner, nærmest som et hønsenet, på samtlige facader, dette er svindrevner i den brugte mørtel, der ikke dækkes af den afsluttende maling, ved slagregn kommer der fugt ind ved disse revner og på sigt afskalninger og fugt i facader.

…
Mit forslag til udbedring er vedr. pkt. 1, tage kontakt til konsulent hos S. for at få en udtalelse og et løsningsforslag, som kunne være en netpuds løsning og efterfølgende pudsning i indfarvet mørtel."

Om forholdet er i tilstandsrapporten af 21/1 2003 noteret:

"**Karakterskala:**
…
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
…
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K1	1	Facaderne er nypudsede. Tidligere revner mellem letbetonblokkene er flere steder begyndt at vise sig igen i pudsen. Enkelte huller i gavl over lav bygning.
		K2	2	Revnedannelser mellem 1 etages del og 2 etages del. Ifølge sælger er bygningen opført på 2 forskellige tidspunkter, hvor-

for revnedannelse kan være naturlig.

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
…			
1	A	3.1 Facader/gavle	Det må påregnes, at yderligere revnedannelser vil vise sig. Det kan på sigt medføre risiko for partiel nedfald af puds.
2	A	3.1 Facader/gavle	Forøget revnedannelse må påregnes."

En taksator fra selskabet besigtigede ejendommen den 28/2 2007 og har i besigtigelsesrapport af samme dato anført:

"**Anmeldte forhold**
Ca. 3 1/2 år efter overtagelse konstateres

1. Vandindtrængen gennem ydermur.

Besigtigelsen
Ved besigtigelsen ses der på gavl kraftige revnedannelser i pudslag mellem letbetonblokke over vindue til soveværelse og partielt afskallet facademaling. Der er trængt regnvand ind gennem disse revnedannelser i pudslaget og videre gennem ydermurens formur i letbetonblokke. Forsikringstager har ladet revnerne tætne nødtørftigt.

Der ses yderligere en del andre fine revnedannelser i pudslaget på gavlen, ligesom at pudslaget partielt lyder hul ved bankeprøver, dvs. uden vedhæftning til underlag.

Samme forhold gør sig ligeledes gældende på husets andre facader. Der ses en del fine revnedannelser i pudslag og facademaling, dog ikke i samme udstrækning som på gavlen mod syd. Pudslaget lyder også partielt hult ved bankeprøver på facader. I top af gavl mod nord ses der enkelte huller i pudslaget over lav tilbygning.

Indvendigt i soveværelse ses øverste lysningsplade over vindue i gavlen at være nedtaget for bortventilering af den indtrængende fugt. Der kan måles forhøjet fugt i beton muroverligger over vinduet på 50 %. Der kan ikke måles fugt i den indvendige forsatsvægs træskelet.
…
Konklusion
Der kan være flere årsager til de konstaterede og registrerede revnedannelser i pudslag og facademaling. Min vurdering er umiddelbart, at revnedannelserne i letbetonblokkene, primært skyldes at letbeton er et materiale, der er relativt påvirkeligt af luftfugtighed og svingninger i temperatur, hvorfor revnedannelser er almindeligt forekommende i byggeri af letbeton. Det kan dog ikke afvises, at en del af revnedannelserne i det yderste pudslag, kan henføres til fejl begået under facaderenoveringen i 2002.

Det er lidt svært at vurdere facader og gavles tilstand på tidspunktet for huseftersynet tilbage i januar måned 2003. På baggrund af facader og gavles tilstand ved besigtigelsen i dag er det dog min vurdering, at disses tilstand er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten med karakterne K1 og K2 og tilhørende tekst.

Den bygningssagkyndige skal udføre stikprøvevis kontrol af pudslagets vedhæftning til underlag ved bankeprøver. Tilstandsrapporten indeholder ingen anmærkninger vedrørende manglende vedhæftning af pudslag. Det må derfor antages, at pudslagets og facademalingens uheldige tilstand har udviklet sig i den fireårige mellemliggende periode, hvor forsikringstager ikke har ladet facader eller gavle reparere i henhold til tilstandsrapportens advarsler. Manglende reparation giver sig i dag udslag i utætheder i gavlmuren mod syd, som er mere udsat end husets andre facader.

Der er efterfølgende overtagelsen trængt slagregn ind i de i tilstandsrapporten registrerede revnedannelser i husets udvendige pudslag med opfugtning af ydermure til følge, Indtrængende slagregn vil erfaringsmæssigt forvolde yderligere skader på både pudslag og ydermure, således at eksisterende revnedannelser forværres og pudslaget slipper underlaget, især i forbindelse med efterfølgende frostvejr. Ved tilstrækkelig store revnedannelser trænger slagregnen videre ind gennem ydermuren, som det er sket i dette tilfælde."

Ved skrivelse af 6/3 2007 meddelte selskabet klageren afslag på dækning af forholdet, hvilket klageren er utilfreds med. Hun fremsendte herefter udtalelse fra C.L. Isolering A/S af 12/10 2007 vedlagt fotos af forholdet. I udtalelsen hedder det:

"Jeg kan ikke komme med en rapport over det eksis. puds pga manglende kendskab til underlaget.
Vi kunne under opsætning af facadeisoleringen konstatere at pudsen var sluppet mange steder fra underlaget skøn ca. 50 %, det kan være fordi der mangler en forpudsning (udkast) eller en primning. Der var også mange revner og sprækker i overfladen, hvor vand kunne trænge ind, med stor fare for frostsprængninger og opfugtning samt måske efterfølgende grobund for alger og skimmel."

Nævnet er blevet forelagt de vedlagte fotos.

Herefter har klageren ved skrivelse af 16/10 2007 indbragt sagen for nævnet og anført:

"2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
1. Udbedring af skade i lysning: Ny isolering i hulmur, rep. af lysning. Omh. ej udbedret endnu - sker i december!
2. Dækning af omkostninger kr. 135.000,- i forbindelse med renovering af facade.
…
1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse
…
Jeg anmelder først dette til bygningsforsikring hos Frederiksborg Brand, som afviser sagen og henviser til ejerskifteforsikring.

Jeg anmelder herefter skaden til Ejerskifteforsikringen hos Dansk Boligsikring.

Efterfølgende besøg af diverse håndværkere viser, at der er flere revnedannelser og hele facaden på muren er ved at krakelere (dokumentation vedlagt fra Murermester J.S.P. A/S og C.L. A/S). Der kommer en udtalelse fra S. (under udarbejdelse). Da jeg overtog huset og talte med F.Z., som havde lavet tilstandsrapport blev jeg oplyst, at de revnedannelser som stod i tilstandsrapporten var kosmetiske. I tilstandsrapporten er der for ingen K1 eller K2 an-

givet omkostning til udbedring, idet hele bygningen var under renovering og man forventede, at alt ville være udbedret ved færdiggørelse af denne renovering af ejendommen.

Jeg blev oplyst, at der ved nævnte renovering blev lagt nyt puds og hele bygningen blev efterfølgende malet.

Dansk Boligsikring afviser min anmeldelse i alt 3 gange. Efterhånden som jeg bliver klar over skadens omfang meddeler jeg løbende dette til Dansk Boligsikring, hvorfor de hele tiden er informeret om skadens omfang og forløb. Og jeg bliver afvist hver gang. De vil slet ikke høre på, at professionelle rent faktisk har udtalt sig om skadens omfang.

Konklusionen fra håndværkerne er, at der er tale om byggesjusk - det opførte pudslag er ikke korrekt, hvorfor det hele krakelerer. Ingen af de bygningssagkyndige som efterhånden har tilset denne facade er enige i, at der er tale om mangel på vedligeholdelse af facaden (Dansk Boligsikrings begrundelse for afvisning) og at det skulle være almindelig vedligeholdelse, at skulle totalrenovere en hel facade efter 4 år. Det er ikke det indtryk du får som køber af en totalrenoveret: ejendom....

Vi er 3 ejere af bygningen og ingen af os turde vente på en forsikringsankesag (2 af os kører sagen videre til Forsikringsankenævnet) eller advokater (1 ejer kører advokatsag), da vi skulle gå en vinter i møde. Og da bygningen er opført i gasbeton blev vi gjort opmærksomme på, at der kunne ske fugtskader, skimmelskader, frostsprængninger mv. hvis ikke vi sikrede bygningen inden vinteren.

Derfor besluttede vi (ejere) at renovere facaden, hvilket arbejde netop er færdiggjort af C.L. Vi har ud fra kyndig rådgivning valgt en løsning med opsætning af rockwool til en værdi af i alt kr. 406.000,00 (som skal fordeles på 3 ejere).

Jeg finder det urimeligt, at en ejerskifteforsikring, hvor jeg har sikret mig i videst muligt omfang ikke går ind og dækker en sådan skade på en ejendom. Det er ikke sund fornuft, at en hel facade skal renoveres i så stort et omfang inden for 4 år - og at det skal skyldes manglende vedligeholdelse."

Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet ladet en ekstern besigtigelseskonsulent gennemgå oplysningerne i sagen. Af besigtigelseskonsulentens byggetekniske rapport dateret den 2/11 2007 fremgår bl.a.:

"Det skal understreges at vurderingen udelukkende er baseret på baggrund af ovenstående rapport samt billeder, og at jeg ikke selv har besigtiget ejendommen.

Ejendommen
Ejendommen ses at være et hus fra 1960 opført i letbeton, med en let forsatsvæg i bindingsværk. Facader ses at være pudsede og malede.

Som det fremgår af anmærkninger i tilstandsrapporten fra 2003, var der allerede på det tidspunkt begyndende revnedannelser i facaderne, og BS giver facaderne karakteren K1, med noten: der må påregnes, at yderligere revnedannelser vil vise sig.
Det kan på sigt medføre risiko for partiel nedfald af puds.

Ligeledes anmærker BS, med karakteren K2, revnedannelser mellem 1 etages del og 2 etages del. Iflg. sælger er bygningen opført på 2 forskellige tidspunkter, hvorfor revnedannelse kan være naturlig, med noten: forøget revnedannelse må påregnes.

Jeg vurderer at anmærkningen med K2 omhandler syd gavlen. Facader uanset om de er af tegl eller letbeton er ikke at regne for værende vandtætte. Vandindtrængning i facader kan forårsages af flere ting, revner i sten eller blokke, revnede fuger, eller revnet puds, hvilket vil forøge opfugtningen.

Det er almindeligt kendt at puds på letbeton kræver meget omhyggeligt forarbejde, da det stort set er umuligt at pudse på letbeton med et varigt godt resultat, hvilket jo også har medført at det stort set ikke længere anvendes til facader, men udelukkende anvendes til bagmure, der ikke pudses men spartles.

Letbeton er følsomt overfor temperatur og fugt, og det er typisk for dette materiale, som underlag for puds, at der er revnedannelser i overfladepuds. Revnerne opstår på grund af svind/udvidelser i letbetonen, afhængig af vejrliget ved arbejdets udførelse.

Overses revnerne, vil de typisk i løbet af kort tid udvikle sig til skader, præcis som BS beskriver i tilstandsrapporten, og som det ses på ejendommen. Det ses her at facaderne ikke er vedligeholdte, hvorfor det må forventes at der opstår så store revnedannelser at regnvand trænger ind i store mængder og medvirker til at puds løsner sig i store områder.

Min konklusion er at forholdet er fuldt ud beskrevet, FT er advaret om risiko samt eventuelle følgeskader, som har udviklet sig eksakt som BS forudså.

Udbedring af forholdet som det fremstår på nuværende tidspunkt, vil være sandblæsning, overfladebehandling med Fixpuds, som består at en primertil forbehandling af letbeton, net af glasvæv der monteres på overfladerne, udkast med specialpuds, samt en indfarvet specialpuds, som slutbehandling."

Selskabet har endvidere i svarskrivelse af 11/11 2007 til nævnet anført:

"Det er fortsat selskabets opfattelse, at det påklagede forhold ikke er dækningsberettigende under den tegnede ejerskifteforsikring.

Som det fremgår af bilag F og J er den forsikrede ejendoms ydermure opført i letbeton. Letbeton er et byggemateriale som optager fugt fra de omkringværende omgivelser, herunder fugtigheden i luften og andre fugtpåvirkninger som følge af vejrlig og dampe fra almindelig benyttelse. Letbeton er endvidere kendetegnet ved, at det kan ændre sine fysiske dimensioner ved svingninger i temperaturen.

Disse forhold gør efter selskabets opfattelse, at det ikke er usædvanligt, at der opstår revner i eksempelvis murværk opført af letbetonblokke.

Det er derfor selskabets opfattelse, at de bagvedliggende revnedannelser på enkelte steder i murværket på den forsikrede ejendom, ikke er et usædvanligt forekommende fænomen, når der henses til tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder udført i letbetonblokke. Selskabet opfatter derfor ikke revnerne som skader i lyset af forsikringsbetingelsernes punkt 3, se bilag …

For så vidt angår revnedannelserne og den manglende vedhæftning i pudslaget udenpå letbetonkonstruktionen, har selskabets besigtigelseskonsulenter vurderet, at i hvert fald de konstaterede revnedannelser, befinder sig de steder på ejendommen, hvor den bygningssagkyndige i januar 2003 anmærkede revnedannelser under punkt 3 på side 5 i tilstandsrapporten. I forlængelse af anmærkningerne anførte den bygningssagkyndige under de tilhørende noter på side 7, at der måtte forventes yderligere revnedannelser.

I forlængelse af de registreringer og vurderinger som selskabets besigtigelseskonsulenter har gjort, er det selskabets opfattelse, at revnedannelserne har udviklet siden tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse i januar 2003, til det omfang som kan konstateres på den forsikrede ejendom nu, og at den udvikling blev skitseret af den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten på en korrekt og behørig måde.

Selskabet finder det ikke sandsynliggjort, at skadeudviklingen alene kan henføres til det forhold, at facaderne ved den pågåede renovering i 2002/2003 blev fejlbehandlet. Ydermurene er som ovenfor nævnt udført i letonbetonblokke, og der vil derfor løbende pågå revnedannelser som følge af fysiske dimensionsændringer i letbetonen.

Selskabet fastholder derfor sin opfattelse af, at klageren forinden sin overtagelse af ejendommen, var blevet korrekt og tilstrækkeligt advaret om konkrete revner i facaderne, samt at disse revnedannelser fortsat ville udvikle sig. Herudover har klageren ikke sandsynliggjort, at det aktuelle skadebillede afviger fra det i tilstandsrapporten forventelige. Der henvises til forsikringsbetingelsernes punkt 4, 1. pind."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2.
Dækningen er betinget af:
- at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

4. Undtagelser fra dækning
- Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:
Nævnet bemærker, at det af tilstandsrapporten dateret den 21/1 2003 fremgår, at tidligere revner mellem letbetonblokkene flere steder er begyndt at vise sig igen i den nypudsede facade, og at det må påregnes, at yderligere revnedannelser vil vise sig og på sigt kan medføre partiel nedfald af puds.

Nævnet bemærker, at klageren først i januar 2007 anmeldte forholdet. På denne baggrund finder nævnet - uanset at forholdet kun har fået karakteren "K1" - at forholdet vedrørende disse revner ikke kan karakteriseres som misvisende eller klart forkert beskrevet.

For så vidt angår anbringendet om, at pudslaget er uegnet og dermed udgør en fejlbehandling, kan nævnet ikke afvise, at dette kan være tilfældet, men efter nævnets opfattelse vil dette kræve en nærmere bevisførelse i form af syn og skøn. Da klageren har valgt at isolere facaderne i stedet, må nævnet lægge til grund, at syn og skøn ikke kan gennemføres.

Nævnet kan herefter ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann