/08

Den 9. juni 2008 blev i sag nr. 72.846:

xxxxxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xxx xx 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 den forsikrede ejendom er opført i 1960, og at klageren overtog ejerlejlighed nr. 2 i ejendommen den 1/6 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 19/2 2004 samt et tillæg benævnt "Klar Besked", som er underskrevet af sælgeren den 19/2 2004.

I skadeanmeldelse af 14/3 2007 anmeldte klageren, at en trappe havde skabt revnedannelser på murværket og gasbetonen, og at der forekom vandindtrængning.

Ejeren af lejlighed nr. 3 har tillige anmeldt nærværende skade til indklagede selskab og indbragt selskabets afslag for nævnet. Denne sag behandles i ankenævnskendelse nr. 72.706.

Om forholdet er i tilstandsrapporten af 19/2 2004 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, hvorfor 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."

Forholdet er ikke omtalt i tillægget "Klar Besked", men af tillægget fremgår bl.a:

"Ejendommen er nyrenoveret i et omfang, så den svarer til en nyopført ejendom. I tilstandsrapporten er hovedsagelig nævnt endnu uafsluttede arbejder, som ifølge bygherren bliver udført af entreprenøren. Der er således ikke nævnt fejl og skader, som bør forefindes på et overtagelsestidspunkt. Derfor er der ikke beløb hertil.

…

Generelle bemærkninger

Dette tillæg er udarbejdet, som et resultat af de erfaringer, der er gjort med den nugældende Huseftersynsordning og på grundlag af ønsker fremsat af købere og sælgere.

Tillægget indeholder en række udvidede sælgeroplysninger om bygningernes lovlighed, installationernes funktion og lovlighed, ejendommens indeklima og øvrige forhold, som kan give køber et bedre beslutningsgrundlag og sælger bedre mulighed for at opfylde sin loyale oplysningspligt overfor køber.

Sælgers oplysninger afgives efter bedste overbevisning, det kan dog ikke forventes, at sælger i alle tilfælde har et fuldt dækkende kendskab til forholdene - specielt ikke, hvis de kan henføres til tiden inden sælgers ejertid.
…
Nærværende tillæg med supplerende informationer til køber skal på ingen måde opfattes som en opfordring til køber til at afstå fra at tegne den, i henhold til lovgivningen, tilbudte ejerskifteforsikring, men alene ses som et supplement til Huseftersynsordningen og således være med til at sikre parterne et højere informationsniveau og dermed større tryghed i forbindelse med omsætning af fast ejendom."

I forbindelse med sagsbehandlingen af anmeldelsen fra ejeren af lejlighed nr. 3 har en taksator fra selskabet besigtigede ejendommen den 28/2 2007 og i besigtigelsesrapport af samme dato om forholdet 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 karaktererne 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."

Med henvisning til den tidligere udarbejdede rapport meddelte selskabet ved skrivelse af 9/5 2007 klageren afslag på dækning af forholdet, hvilket klageren er utilfreds med

Ved skrivelse af 5/11 2007 har klageren herefter indbragt sagen for nævnet og anført:

"2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Jeg mener at forholdet ligger indenfor ejerskifteforsikringens dækningsområde og ønsker at de dækker de udgifter som skaden har medført.
…
18 Januar 2007 bliver jeg kontaktet af ejeren af lejligheden under mig (C.L.) idet vand er trængt igennem en revnedannelse i murværket og ind i hendes lejlighed.

Vores ejerforening har bygningsforsikring hos Frederiksborg Brand og C.L. som er formand i vores ejerforening anmelder skaden der i første omgang, men de afviser sagen og henviser til vores ejerskifteforsikring.

Jeg anmelder hermed sagen i Dansk boligforsikring, hvor både C.L. [og] jeg har min ejerskifteforsikring men bliver her, ligesom C.L., afvist. Da min og C.L.'s sager er identiske og jeg alligevel vil læne mig direkte op af hendes fremstilling, så undlader jeg at skrive en lang supplerende redegørelse her, men henviser i stedet til hendes fremstilling.

Eneste afvigelse fra C.L.'s redegørelse er at jeg har købt min lejlighed på et senere tidspunkt. På daværende tidspunkt var facaderne færdige, og derfor betegnet som nyrenoverede facader. De små revnedannelser der var rundt omkring blev betegnet som kosmetiske af den byggesagkyndige, som lavede tilstandsrapporten. Dette blev meddelt telefonisk til C.L. Derfor er der ikke nævnt nogle beløb til udbedring af disse forhold, på trods af den ene skade blev vurderet som K2. Jeg mener derfor jeg har handlet i god tro, og kunne ikke forudsige at en nyrenoveret facade efter få år ville krakelerer totalt.

Derfor kan jeg ikke acceptere at Dansk Boligforsikrings afviser sagen, da jeg vil fastholde at der er tale om en skjult fejl, da der ikke er afsat beløb til udbedring af den K2, som forventelig skulle være udbedret ifølge tilstandsrapportens 'Klar Besked' side 4. Her er beskeden at disse fejl er udbedret ved overtagelsestidspunktet, og der er derfor ikke grund til at forfølge sagen yderligere på daværende tidspunkt. Jeg finder det særdeles beklageligt, at det viser sig, at den facade vi ejere fik at vide var totalt nyrenoveret, viser sig ramt af så omfattende

sjusk, at vi efterfølgende har været nødsaget til at totalrenovere hele facaden indenfor 4 år efter den var erklæret nyrenoveret. Det kan jeg ikke acceptere, og derfor klager jeg, ligesom C.L., over afgørelsen."

I forbindelse med, at ejeren af lejlighed nr. 3 indbragte sagen for nævnet, lod selskabet en ekstern besigtigelseskonsulent gennemgå oplysningerne i sagen. Selskabet har vedlagt besigtigelseskonsulentens byggetekniske rapport deres svarskrivelse. Af rapporten, som er 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 af en primer til 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 23/11 2007 til nævnet anført:

"**2 Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**
Det er fortsat selskabets opfattelse, at det påklagede forhold ikke er dækningsberettigende under den tegnede ejerskifteforsikring.

Følgende afsnit er kopieret fra selskabets indlæg i sagsnummer 72706, og det gøres tillige gældende i den nærværende klage:

Som det fremgår af bilag F og I 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.

Bilag F og J er til klagerens orientering samlet i bilag G til denne sag.

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 C.

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 relation til den nærværende klage er den korrekte henvisning til tilstandsrapportens side 7, anmærkningerne under punkt 3.1 samt anmærkningen under punkt 4.4. 1 tilknytning til anmærkningerne under punkt 3.1 er der noter hertil på side 9.

Efter de foreliggende oplysninger blev der ikke udarbejdet en allonge til tilstandsrapporten efter færdiggørelsen af renoveringen af ejendommen.

I relation til klagerens bemærkninger om det udarbejdede tillæg *Klar besked*, er det selskabets opfattelse, at forventninger som baseres på indholdet og oplysningerne i sådanne tillæg, er selskabet uvedkommende, idet disse tillæg ikke er omfattet af huseftersynsordningen. Tillæggene er typisk udarbejdet på foranledning af den formidlende ejendomsmægler som et supplement til informationerne i tilstandsrapporterne.

I forlængelse af de registreringer og vurderinger som selskabets besigtigelseskonsulenter har gjort i forbindelse med besigtigelsen af lejligheden i stueplanet, er det selskabets opfattelse, at revnedannelserne har udviklet sig siden tidspunktet for tilstandsrapportens udarbej-

delse i januar 2004, til det omfang som kan konstateres på den forsikrede ejendom i dag, og at en sådan udvikling blev skitseret af den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten forud for

så klagerens overtagelse af ejendommen 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.

3 Konklusion
Dansk Boligforsikring A/S kan ikke anerkende, at det anmeldte og påklagede forhold er en dækningsberettigende skade. Klagen bør derfor afvises."

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 19/2 2004 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 marts 2007 anmeldte forholdet. På denne baggrund finder nævnet - uanset at forholdet vedrørende disse revner kun har fået karakteren "K1" - at forholdet 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, som det fremgår af den af lejeren af lejlighed nr. 3 indbragte sag, 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, og da det i tillægget til tilstandsrapporten anførte ikke kan føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann