858/10

Den 30. december 2010 blev i sag nr. 77.842:

xxxx xxxxxxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

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 Codan Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms facader.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, og at forholdet alene består i udløbet af facadens levetid.

Det fremgår af tilstandsrapporten, der er dateret den 19/12 2008, at den forsikrede ejendom er opført i 1945. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 1/2 2009, og den omtvistede skade er anmeldt til selskabet den 16/6 2009.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Stedvis mindre områder med hulhed og udbuling under pudslaget/malingslaget samt enkelte mindre pudsrevner i facader og gavle."

Selskabet har desuden fremlagt en tilstandsrapport dateret 11/11 2003, hvoraf det bl.a. fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K1		Enkelte afskallinger/revner, lidt hult puds (inkl. terrasse)."

Forud for anmeldelsen af skaden kontaktede klageren C. Facaderens med henblik på at få ejendommens facader undersøgt. C. Facaderens redegjorde for resultaterne af undersøgelsen i e-mail af 2/6 2009, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Facaderne har oprindelig været kalkede. Uden på dette og uden fornødent afrensning er i 70-80erne påført et struktur materiale som 'kenitex'. Denne overflade har dels været skallende og dels som følge af murværksforandringer er der i nyere tid partielt repareret med strukturmaling af akryl og hele ejendommen er blevet malet med plastikmaling. Sandsynligvis i forbindelse med salg af ejendommen. Den underliggende kenitex har partiel dårlig vedhæftning til pudsen og sammen med den senere plastikmaling er overfladen for diffusionslukket.

Vi ved af erfaring at 'kenitex' på et tidspunkt mister sin vedhæftning og herfra skaller mere og mere. Den udenpå påførte plastikmaling vil p.g.a. den samlede tæthed ydermere give afskalning alle steder hvor der er fugt i murværket.

Jeg mener ikke at det er tilrådeligt at viderebehandle på den eks overflade idet afskalningen og nedbrydningen må antages at fortsætte og endda accelerere i fremtiden.

Såfremt den påførte overflade ønskes fjernet kan dette kun udføres med vådsandblæsning. hvilket vil medføre beskadigelse af det eks. puds, således at oprettende tyndpudslag og filtsning klar til maler må forventes."

Klageren anmeldte herefter forholdet vedrørende facaderne til selskabet, hvis bygningskonsulent den 25/6 2009 besigtigede ejendommen. Ved brev af 27/7 2009 afviste selskabet at yde forsikringsdækning for forholdet og anførte til støtte herfor bl.a.:

"Det er konsulentens opfattelse, at facadebehandlingen har en udmærket vedhæftning. Der er dog en del mindre punkter spredt over facaderne hvor vedhæftningen er dårlig, og der kan mærkes hulhed.

Dette svarer til bemærkningen i tilstandsrapporten, hvor facaden med en karakter K1 har fået følgende bemærkning: 'Stedvis mindre områder med hulhed og udbulning under pudslaget/malinglaget samt enkelte mindre pudsrevner i facader og gavle.'

Når Kenitexbehandlingen har siddet 30 - 40 år, og nu begynder at miste sin vedhæftning, er det vores vurdering, at årsagen er, at levetiden er ved at være udløbet.

Det kan ikke umiddelbart afgøres om den påførte plastmaling er forkert. Vedhæftningen er udmærket og plastmalingen kan i princippet godt være egnet til at påføre udenpå Kenitex.

På baggrund af ovennævnte, må jeg beklage ikke at kunne tilbyde erstatning.

Det er vores vurdering, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og jeg tillader mig derfor at henvise til forsikringsbetingelsernes punkt 6, hvoraf det fremgår, at forsikringen ikke dækker forhold der er anført i tilstandsrapporten, ligesom forhold der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid ikke er dækket."

I brev af 30/7 2009 anførte klageren bl.a., at han var utilfreds med selskabets afgørelse, da facaden skallede af i et stadigt stigende omfang, og da den kommende vinter efter hans opfattelse vil gøre endnu mere skade på facaden. Han foreslog derfor en uvildig gennemgang af facadernes tilstand.

Hertil svarede selskabet i brev af 5/8 2009:

"Jeg henviser til din mail af 30. juli 2009 'og til behagelig tlf.samtale.

Du oplyste, at du har til hensigt at lade Teknologisk Institut undersøge facaden, idet du ikke er enig i Codans afgørelse.

Jeg kan bekræfte, at såfremt resultatet af undersøgelsen viser, at der er en dækningsberettiget skade på din ejerskifteforsikring, vil udgiften til undersøgelsen hos Teknologisk Institut blive medregnet som en del af skadeudgiften. - I modsat fald, er undersøgelsen for din regning."

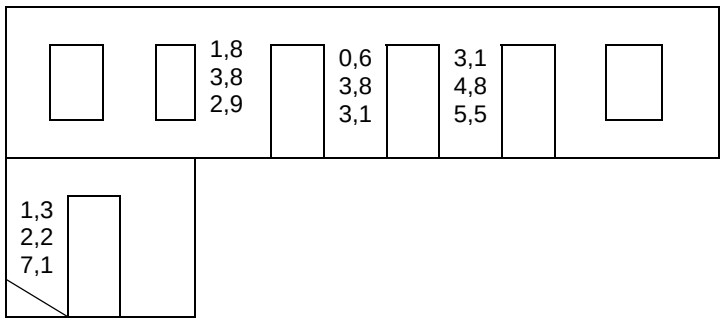
Klageren anmodede herefter Teknologisk Institut om at undersøge ejendommen. På baggrund heraf blev der udfærdiget undersøgelsesrapport af 16/9 2009. I denne rapport hedder det bl.a.:

"**Fugtmålinger**

…

Der blev gjort følgende iagttagelser:

Vestside:



På østsiden blev der målt et fugtindhold på 2,5 vægt%.

På sydsiden blev der målt et varierende fugtindhold fra 0,3 til 3,2 vægt%.

Et fugtindhold over 1-2 vægt% for et pudset og malet hus er at betegne som et forhøjet fugtindhold.

Fugtbestemmelse
Der blev foretaget en fugtbestemmelse på udtaget pudsprøve fra den vestlige facade.

Prøven blev vejet og efterfølgende tørret ved 100 °C i 2 døgn og vejet igen.

Resultatet viste et fugtindhold på 3,3 vægt%, som må betegnes at være et forhøjet fugtindhold for en pudset og malerbehandlet overflade.

Laboratorieundersøgelser
Mørtelanalyse
…

Analysen viser, at der som pudsmørtel er anvendt en kalkmørtel.

Analyse af malingslag
…
Lag 1-4 ses at være typisk udendørs acrylplastmaling (yderst).
Lag 5 ses at være kalk (inderst).

Vurdering
…
Den besigtigede facade er fejlagtigt behandlet med acrylplastmaling ovenpå et kalklag. Da acrylplastmaling ikke kan vedhæfte til smittende overflade forudsættes en totalafrenset og ren bund når den påføres. Et kalkningslag kan ikke betegnes som en ikke afsmittende og ren bund.

Årsagen til det stedvise forhøjede fugtindhold er givetvis en kombination af fugtophobning fra indefra kommende fugt samt opfugtning fra vejrligspåvirkninger i områder med revner eller pudsoverflader der ikke er malerbehandlet. I perioder med frost er der risici for at der kan forekomme afskalninger af overfladebehandlingen, hvor denne er opfugtet. Der ses af fugtmålingerne ligeledes stedvis tendens til opstigende grundfugt, hvor overfladevand ledes til ydermuren eller hvor terræn er ført op over fugtspærren.

Ydermurenes diffusionsevne vurderes betydeligt reduceret som følge af de 4 overfladebehandlinger med acrylplastmaling. Gentagne behandlinger på stærkt fugtbelastede facader øger risikoen for fugtophobning - selvom der anvendes diffusionsåbne produkter.

At ydermure er opført i kalkmørtel vil bevirke en aktiv fugttransport.

Det vurderes, at kalkmørtlen ikke har den fornødne sammenhængsstyrke til at der kan foretages en overfladebehandling herpå.

Det ses meget sjældent, at der er anvendt en kalkmørtel til udvendigt puds. Den første Generalbeskrivelse trådte i kraft 1947, hvorfor denne ikke var gældende for den omhandlende bygning. Tidligere har man givetvis fulgt E. Suenson, bog 'Byggematerialer', som var en lære- og håndbog for ingeniører, arkitekter og håndværkere. Af denne bog beskrives det, at der oftest tilsættes cement til udvendig puds. Årsagen til at der ikke er tilsat cement kan være forbundet med, at huset er opført under eller umiddelbart efter 2 verdenskrig.

…
MØRTELANALYSE
…
Kommentarer

Der er tale om en ren kalkmørtel uden noget indhold af hydraulisk bindemiddel.

Ifølge den lidt senere (1947) Generalbeskrivelse skal en pudsmørtel indeholde mellem 9 og 13 vægt% kalk.

Rene kalkmørtler ses dog sjældent i udendørs puds. Her viser analyserne normalt nogle få % cement ud over de 9-13 % kalk.

Rene kalkmørtler med kalkindhold over ca. 13 % kan forventes at få svindrevneproblemer."

Selskabet fastholdt ved brev af 30/10 2009 sin afgørelse.

Klageren har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal dække omkostningerne til at udbedre skaden efter Teknologisk Instituts anvisninger. Endvidere påstår klageren selskabet tilpligtet at betale omkostningerne for rekvirering af rapport fra Teknologisk Institut.

Selskabet har over for nævnet ved brev af 16/3 2010 afvist at betale for rapporten fra Teknologisk Institut og har i øvrigt fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor bl.a. anført:

"På baggrund af nærværende klage for Ankenævnet har selskabets bygningskonsulent den 2. marts 2010 foretaget en genbesigtigelse af facaderne på vores kundes ejendom. Fotobilag er vedlagt som **bilag …**

Det konstateres ved besigtigelsen, at der ikke siden vores sidste besigtigelse i 25. juni 2009 er ændringer i facadens overflade, til trods for den længerevarende og usædvanlige frostperiode vi har haft over vinteren, som vores kunde mente, ville få konsekvenser for vedhæftningen. De eneste væsentlige forværringer finders, hvor der er foretaget bygningsændringer, udskiftning af vinduer/døre samt udtaget prøver.

Facaden fremstår fortsat med stedvis mindre områder med hulhed og udbuling under pudslaget/malingslaget som stemmer overens med tilstandsrapporten. Endvidere ses de samme afskalninger, hvor forsikringstager og dennes håndværkere har skrabet puds/malingslaget af.

Facaderne bærer i øvrigt ikke præg af at der eventuelt tidligere skulle have været foretaget større pudsreparationer bortset fra områder, hvor der er foretaget bygningsændringer.

Vores bygningskonsulent konstaterer endvidere, at Teknologisk Institut har taget prøven på den vestvendte facade i august måned, hvor der måneden forinden er udbedret en fejlkon-

strueret terrasse, som opfugtede muren. Fugtforholdende i facaden kan ikke forventes allerede 1 måned efter udbedring at være normaliseret.

Vores bygningskonsulent vurderer i dag fugtforholdene i facaden til at være i balance.

På baggrund heraf vi må fastholde, at der ikke er tale om en dækningsberettiget skade.

Vi har lagt vægt på følgende forhold:

- Vores bygningskonsulent har konstateret, at der ikke siden vores første besigtigelse i juni 2009 er sket forværring på facaderne, og, dette er til trods for en meget hård vinter med frost

- Tilstanden på bygningen stemmer stadig overnes med vurderingen i tilstandsrapporten, hvor der med karakteren K1 er noteret: 'Stedvis mindre områder med hulhed og udbuling med pudslaget/malingslaget samt enkelte mindre pudsrevner i facaden og gavle'.

- At forsikringen ikke dække forhold, der er anført i tilstandsrapporten, med mindre forholdet er klart forkert beskrevet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 6.1.

- I tilstandsrapporten tilbage fra 2003 er der tillige omtalt stedvise udbulinger samt manglende vedhæftninger, som stadig beskriver forholdet den dag i dag, hvorfor vi anser det for usandsynligt, at tilstanden forværres ud over hvad normalt vedligeholdelse kræver. Tilstandsrapporten fra 2003 er vedlagt som **bilag …**

- Der har tilsyneladende ikke været unormale problemer med vedhæftningen i de mange år, hvor der har været påført plastmaling, idet vores bygningskonsulent ikke kan konstatere større pudsreparationer bortset for de områder, hvor der er foretaget bygningsændringer.

- Vi vurderer desuden, at facaden er tæt på at have udlevet sin levetid efter ca. 30-40 år. Især når Cortex siger, at Kenitex er kendt for på et tidspunkt at miste sin vedhæftning.

- Vi skal i den forbindelse gøre opmærksom på, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af bygningsdele, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 6.4.

- Vi må for god ordens skyld oplyse, at det er vores vurdering, at rapporten hvor Teknologisk Institut konkluderer, at facaden er fejlbehandlet, er udformet på baggrund af et meget sparsomt materiale, idet vi hæfter os ved, at der kun er taget èn prøve på den vestlige facade på et tidspunkt, hvor der i forvejen er et forhøjet fugtindhold grundet en tidligere vandskade, som selvsagt har indflydelse på vedhæftningen.

- Teknologisk Institut oplyser endvidere, at den kalkmørtel, der er anvendt til udvendigt puds ikke var tilsat cement, hvilket var normalt for huse, der blev opført under eller umiddelbart efter 2. verdenskrig. Det er selskabets vurdering, at denne kalkmørtel ikke ville have bedre vedhæftning end kalk, hvorfor del ikke havde nogen betydning, hvorvidt kalken var afrenset.

- En fejlagtig facadebehandling vil efter vores opfattelse over en så lang periode have medført væsentlig større skader end tilfældet er, og det inderste plastmalingslag skulle i så fald for længe siden have sluppet kalkmørtlen.

- Det er givet, at facader, der ikke er fejlbehandlet, tillige kræver vedligeholdelse. Teknologisk Institut har i den forbindelse udtalt, at man skal regne med vedligeholdelse hver 3-5 år.

- Uanset facaden måtte være fejlbehandlet, er det vores vurdering, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet facaden ikke er i ringere stand end en pudset facade, som ikke er fejlbehandlet."

Hertil har klageren i brev af 19/5 2010 til nævnet bl.a. bemærket:

"Afgørende for Nævnets vurdering må være de to tekniske rapporter fra henholdsvis Cortex og Danmarks Teknologiske Institut.

De konkluderer begge, at facaden er fejlagtigt behandlet med acrylplastmaling oven på et kalklag.

I sig selv en konstruktionsfejl.

Det er en fejl/mangel, der slet ikke er påpeget i tilstandsrapporten, og derfor må den udbedres for ejerskifteforsikringens regning.

Og derfor må det være helt uproblematisk for nævnet at konstatere, at der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, herunder fordi facaden netop er i en ringere stand, end en pudset facade, der ikke var fejlbehæftet.
…
Jeg må også kommentere, hvorfor der i dag er to rapporter i sagen.

Det skyldes, at Codan ved deres tekniker P.T. anbefalede udarbejdelsen af rapport nummer to, og også anbefalede Teknologisk Institut, for de kunde lave en rapport som Uvildig virksomhed der ikke tog en af parternes parti.

Formålet var helt udtrykkeligt, at så ville Codan rette sig efter den nye rapport.

Det fik jeg også at vide, da jeg telefonisk kontaktede daværende sagsbehandler L.J. hos Codan.

Hvorfor skulle jeg ellers få lavet rapport nummer 2 fra Teknologisk Institut?
…
Det eneste forbehold i tilstandsrapporten, der kan være relevant, er bemærkningen: 'Stedvis mindre områder med hulhed og udbuling samt enkelte mindre pudsrevner i facader og gavle.'

Den bemærkning - og karakteren K1 - dækker helt åbenbart ikke en egentlig konstruktionsfejl, som rapporterne konstaterer, at der foreligger.

Det er en klart forkert beskrivelse, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 6.1.

Endvidere er bemærkningen ikke dækkende for facadens udseende, hvor det snarere er 20-25 % af facaden, der ikke hæfter.

Og hvor der med det blotte øje kan tælles mere end 30 pudsrevner fordelt på husets facade.

Samt hvor der en lang række steder gennem årene er sket reparation af facaden, formentlig begrundet i de samme problemer, som de to rapporter nu påpeger.

Og det er usandt som hævdet af Codan, at pudsreparationerne kun er, hvor der er foretaget bygningsændringer.
…
Bemærkningerne fra Codan i det seneste brev om facadens tilstand i dag er heller ikke i overensstemmelse med virkeligheden.

Der er sket en vis forværring af facaden gennem vinteren, og det er ikke kun, hvor der er sket udskiftning af vinduer etc.

Og forholdene i facaden er ikke i dag i balance - som det påstås.

Og Teknologisk Instituts måling i august 2009 tog selvfølgelig i betragtning, at der var sket reparation af en terrasse - i øvrigt en reparation tæt ved jordhøjde, hvor prøven blev udtaget meget højere oppe. Nævnet kan i hvert fald ikke lægge til grund, at den ikke gjorde det, når Codan ikke har foretaget sig andet, end at postulere, at det skulle være en fejl."

Selskabet har i brev af 24/6 2010 til nævnet oplyst, at klagerens brev af 19/5 2919 er blevet forelagt selskabets bygningskonsulent. Selskabet har vedlagt bygningskonsulentens kommentarer til brevet, hvoraf bl.a. fremgår:

"Husets opførelsesår er 1945. Huset er således opført under og lige efter 2. verdenskrig, hvilket, iht T.I.'s rapport er årsagen til at der ikke er tilsat cement i pudsmørtlen. Dette er således normalt for huse af netop denne alder.
Af rapporten fra Cortex fremgår det, at der i 70-80'erne er udført facadebehandling med 'Kenitex'.
Iflg. produktbeskrivelsen har Kenitex en forventet levetid på 15 år, og der kan forventes en levetid på 10-15 år uden afskalninger og slip i vedhæftningen (produktblad fremsendes separat pr. mail).
At det nu, efter mere end 30 år, viser sig at underlaget slipper, er ganske naturligt for enhver facadebehandling, og forholdet skyldes udløb af bygningsdelens levetid, og ikke en skade.
Det er i øvrigt stadig min vurdering, at omfanget af løs puds og revnedannelser ikke er mere omfattende, end det er beskrevet i tilstandsrapporten.
…
Ved enhver overfladebehandling af facader, kan man efterbehandle et antal gange, alt efter hvilket produkt som anvendes. Og som rapporten fra T.I. også beskriver, vil flere behandlinger med en diffusionsåben overfladebehandling nedsætte facadens diffusionsåbenhed. Det er derfor en normal og kendt ting, at man med jævne mellemrum i en malerbehandlet facades liv må 'i bund' og begynde forfra.
…
Jeg har set på de fremsendte fotos. De viser nok størsteparten af de revner og afskalninger som er på facaden. Selv de mindste, helt normalt forekommende revner i facademaling er medtaget. Disse fotos kan ikke ændre på min vurdering om at facadernes skavanker er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.
…
Postulatet om at puds ikke har vedhæftning på 20-25 % af facaden er overdrevet. Antallet af puderevner kan være korrekt, men når man ser størrelsen af de revner som er fotograferet,

falder antallet ind under hvad man må betegne som normalt for en behandlet facade af denne alder.
…
Man kan ikke forvente, at en facade kan leve så mange år uden nogen form for vedligeholdelse. Og der er intet som tyder på at der er foretaget væsentlige renoveringer af facadepuds i facadens levetid. Det kan ikke undgås at der vil være mindre områder som må vedligeholdes. Men dette er ganske normal vedligeholdelse.
…
Det er ikke min vurdering, at der er sket en væsentlig, registrerbar forværring af facaderne over den seneste vinter. Som bekendt har vi tidligere udbedret skade på ejerskifteforsikringen, hvor terrassen var hævet til op over fugtspærren mellem fundament og facader. Dette bevirkede at facaderne blev opfugtede - et godt stykke op.
Ca. en måned efter udbedringen af denne skade målte T.I. forhøjet fugtighed i den pågældende facade. Ved min seneste besigtigelse var fugtforholdene i facaden udlignet."

Nævnet har gennemset de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5 Hvad dækker forsikringen**
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

6 Had dækker forsikringen ikke?

- forhold, der er anført 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 forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
  …
- forhold, der alene består i sædvanligt slid og ælde, eller manglende vedligeholdelse, medmindre der er som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller der er en nærliggende risiko for skade på bygningen.
- forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Ejendommens facader har i tilstandsrapporten fået karakteren K1 med bemærkning om, at der stedvist er mindre områder med hulhed og udbuling under pudslaget/malings-

laget, og at der er enkelte mindre pudsrevner i facader og gavle. Henset til disse oplysninger i tilstandsrapporten og til ejendommens alder finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at det nu påberåbte forhold går ud over, hvad han måtte forvente. Nævnet finder derfor ikke anledning til at kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning som sket. Indholdet af rapporten fra Teknologisk Institut ændrer efter nævnets opfattelse ikke herved.

Det fremgår af selskabets brev af 5/8 2009, at udgiften til undersøgelsen hos Teknologisk Institut vil blive medregnet som en del af skadeudgiften, såfremt resultatet af undersøgelsen viser, at der er tale om en dækningsberettigende skade, og at klageren i modsat fald selv skal afholde udgifterne til undersøgelsen. Da der ikke foreligger en dækningsberettigende skade, kan nævnet herefter ikke kritisere selskabets afvisning af at dække udgiften.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen