897/12

Den 20. august 2012 blev i sag nr. 81.624:

xxxxx xx xxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. De klager over, at selskabet har afvist at dække en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms facader.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke opfylder skadebegrebet i forsikringsbetingelserne, ligesom selskabet ikke finder det dokumenteret, at skaden var til stede ved klagernes overtagelse af ejendommen i 2006.

Ejendommen, der er opført i 1918, blev overtaget af klagerne den 1/12 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 29/6 2006.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
1. Fundamenter/sokler		
1.1 Udvendigt terrænfald	K1	Terræn ligger højt ved sydgavl, ved indkørsel. Note: Der er ingen fugtproblemer på vægge ifølge sælgers oplysninger. Der er stedvis puds uden fuld vedhæftning til underlaget. Note: Der er ingen egentlig sokkelmarkering idet ydervæggens puds går helt til terræn.
…		
3. Yder- og indervægge		

3.1 Facader/gavle	K1	Stedvis er der puds uden fuld vedhæftning til underlaget.
	K0	Der ses stedvis pudsreparationer. Note: Der må forventes løbende vedligeholdelse af pudsede ydervægge.
	K1	Der ses stedvis smårevner over vinduer med murede stik.

…

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skade på andre bygningsdele
UN: Bør undersøges nærmere …

En note er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	Ja	Nej	Ved ikke
0.4 Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis Ja, Hvilke og hvornår? Ombygning af stald løbende. Ombygning af hus løbende.	☒	☐	☐
0.5 Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Se pkt. 0.4.	☒	☐	☐

…

TILLÆG TIL TILSTANDSRAPPORT

...

2. Overordnet vurdering af bygningerne - beboelsesdelen

…

☒ Husets tilstand er over middel.
Der kan forventes enkelte reparationer, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse."

Det fremgår af sagen, at klagerne den 20/7 2009 anmeldte følgende:

"Der er konstateret kraftige afskalninger på husets vest-side samt syd-side samt nordsiden. En repræsentant fra …Facade Renovering … har besigtiget ovennævnte facader og har konstateret at skaderne skyldes at huset er blevet pudset/genoppudset på eksisterende pudsede/kalkede facader.

Han mener desuden at der ikke findes nogen form for fugtspærre i soklerne. Han bad os om at tage kontakt til vore forsikringsselskab hurtigst muligt, da det er en skjult fejl."

Efter det oplyste besigtigede selskabets konsulent ejendommen den 5/8 2011, og i brev af 6/8 2011 til klagerne har konsulenten afvist at dække skaden.

Klagerne anmodede efterfølgende et arkitektfirma om at besigtige facaderne. I besigtigelsesrapport med fotos af 28/9 2011 har arkitekt [A.] bl.a. anført:

"[Klagerne] købte ejendommen … d. 01.12.2006. og da stod huset med nymalede facader, og var pæn og indbydende.
Efter overtagelsen er ejendommen blevet forbedret med bl.a. nyt tag.

3. 81.624

Efterfølgende er der gradvist, over flere år, opstået skader / kraftige afskalninger i pudslaget, stedvis på alle facader.
Skaden anmeldes d. 09.07.2009.
…
Besigtigelse / skadesårsag:
Undertegnede har d.19 September 2011 besigtiget bygningen og har konstateret, at der er store problemer med de pudsede facader.

Skaderne opstår p.g.a. opfugtning af pudslagene, med deraf følgende frostsprængninger til følge.

Det er konstateret, at der forefindes flere lag puds, og oppudsningen af facaderne, er ikke udført håndværksmæssigt korrekt - det er helligbrøde at pudse udenpå maling, ej heller kalk, uden forudgående afrensning, afhugning - behandlingen / behandlingerne er ikke forsvarlige.

Ligeledes er der utallige forskellige 'blandinger' de fleste af svag karakter med høj sugeevne - bl.a. er 'sokkel', flere steder oppudset i bakkemørtel, som er vandsugende - det kan kun give problemer - puds i sokkelhøjde må ikke være 'svag' og vandsugende.

Facaden mod sydvest er blevet 'forsynet' med al tagvand, da tagnedløb var ført i et 90 cm langt betonrør - uden afløb til off. kloak eller faskine.

Der er udført fugtmålinger på indvendige vægge - i vinduesfals 160 cm over gulv, i opholdsstue mod sydvest til 90 % relativ fugtighed. (Målt med TRAMEX Moisture Encounter) hvilket er meget højt.

Konklusion:
De omtalte skader på denne bygning, har ikke været mulige, at konstatere for køber, ej heller for den beskikkede bygningskonsulent, idet man ikke kan 'se' de forskellige og forkerte udførte pudslag."

Selskabet genbesigtigede på baggrund heraf ejendommen den 13/10 2011 og har i brev af 18/10 2011 til klagerne på ny afvist sagen, idet det bl.a. er anført:

> "Siden min [ejerskiftekonsulent K.] besigtigelse i 2009 er der ikke foretaget vedligehold på facaderne, ud over mindre mørtelreparationer hvor det gamle murværk var frilagt. Det er derfor ca. nu 5 år siden facaderne sidst er overfladebehandlet.
> …
> I har den 19-09-2011 haft Arkitekt & Beskikket Bygningskonsulent [A.] til at se på facaderne, og det er med udgang i [A.'s] besigtigelsesrapport jeg den 13-10-2011 genbesigtigede og nu genvurderer Forsikringsdækningen.
> …
>
> **[A.'s] besigtigelsesrapport**
> [A.] har citeret nogle af forholdene nævnt i tilstandsrapporten. For god ordens skyld indsættes alle registrerede forhold, der kan relateres til problemerne med murværket.
> …
> **Skaderne opstår p.g.a. opfugtning af pudslagene med deraf følgende frostskader**
> - Heri er jeg enig. Endvidere kapillar opstigning af fugt i murværk, der ikke er opført med indlagt fugtspærre i opførelsesåret 1918.

Flere lag puds er ikke udført håndværksmæssigt korrekt

- Her skal man være opmærksom på, at husets gamle murværk er oprettet med flere lag puds. Det er ikke unormalt, henset til årelang tradition for vedligehold, som ejer ofte selv udførte. Derfor er det normalt, at der er flere lag, og at afskalninger sker i lagdelinger uanset omfanget af forudgående afrensninger. Uanset det ses nedfalden facadepuds vel hæftende i lagene.
  Over afskalningerne nederst mod …vej (sydvest) er eksisterende facadepuds ikke løsnet eller skruk, uanset flere lag, hvis vi ser bort fra steder med finrevner. Dette uanset at der ikke er sket vedligehold på facader gennem de seneste 5 år. Håndværksmæssig korrekthed skal som nævnt vurderes under hensyn til, at det var normalt, at ejere af ældre ejendomme selv ordnede reparationer i facadepuds. Ofte i beton (blanding af sand, cement og vand), der ikke er specielt vandsugende.

Vandsugende sokkel/sokkelpuds og tagvand mod sydvest

- Det er rigtigt, at problemet er kapillar opsugning fra opfugtet jord mod/under murværket, herunder fra slag- og tagvand.

…

[A.'s] konklusion

- Forkert udførte pudslag, påført under mange års vedligehold, er et stærkt udsagn at bruge, idet det udførte blot afspejler løbende vedligehold, uden anvendelse af ens egnede materialer. Derfor er jeg ikke enig i at facadernes tilstand opfylder skadebegrebet på ejerskifteforsikringen.
  Endvidere har den beskikkede i tilstandsrapporten nævnt: *Der må forventes løbende vedligeholdelse af pudsede ydervægge.* Ud over partiel udfyldning har der ikke været foretaget vedligehold på facader gennem de seneste 5 år. Dette på trods af våde og strenge frostvintre siden ejendommens overtagelse, som har medført utallige afskalninger af facadepuds på andre bygninger.

…

Min konklusion herefter: Vi fastholder afvisning

Idet der henvises til min forrige redegørelse dateret den 06-08-2009 fastholdes afvisning af jeres problemer med facaderne. Afvisningen begrundes i, at man ikke kan påvise, at det i tilstandsrapportens nævnte er klart forkert beskrevet i rapporten tilbage i juni måned 2006. Vedr. skadebegrebet henvises til betingelsernes punkter 9.1 og 9.2. Endvidere til 10. Undtagelser fra dækning, første pind — *forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten,…*"

Klagerne har indsendt klage til nævnet den 28/11 2011 med krav om udbedring af skaden og har til støtte herfor anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Kraftige afskalninger på huset anmeldt til Alm. Brand 20. juli 2009, og efter afslag 6 aug 2009 blev vi enige om at klage over afgørelsen. Klagebrev samt rapport fra Arkitekt [A.] blev fremsendt til Alm. Brand den 1. okt 2011. Derefter genbesigtigelse og afslag. Vi har klaget over 2. afgørelse som stort set er en kopi af den første den 4 nov 2011.
Det skal nævnes at vi har haft 2 forskellige murerfirmaet samt Arkitekt [A.] inde i sagen. …"

Selskabet har over for nævnet i brev af 7/12 2011 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Af den udarbejdede tilstandsrapport fremgår, at der er givet karakteren K1, p.g.a. bl.a. stedvis puds uden fuld vedhæftning til underlaget og stedvis smårevner, for de omhandlende murer og facader, som klagen vedrører.

Ifølge indholdet af vores konsulents brev til vores kunde, baseret på konsulentens besigtigelser af ejendommen, kan det ikke påvises, at indholdet i tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet i juni 2006, jf. pkt. 10.

Der er derfor ikke tale om et forhold, der opfylder skadesbegrebet i pkt. 9 i betingelserne.

Havde der været tale om en skade, jf. skadebegrebet, ville denne ikke være omfattet af dækning, da forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.

Vi skal for god ordens skyld atter gøre opmærksom på, at der er tale om en ejendom opført i 1918, som vores kunde har overtaget i 2006, og hvor det på baggrund af ejendommens alder er forventeligt at finde forhold som de aktuelle.

Der er efter vores konsulents seneste besigtigelse af 13-10-2011 ikke fremkommet nyt, hverken faktuelt eller juridisk.

På baggrund af ovenstående er det vores vurdering, at vores kundes klage til Alm. Brand ikke har tilført sagen nye oplysninger, der kan bevirke en ændring af vores afgørelse. Vi fastholder derfor denne i det hele og afventer nævnets stillingtagen."

Klagerne har efterfølgende i brev af 20/12 2011 til nævnet anført, at kendelsen AK 79.291, som selskabet har henvist til, ikke er sammenlignelig med denne sag, da deres facade har kraftige pudsafskalninger på grund af manglende afrensninger af tidligere pudslag og forkert materialeanvendelse. Klagerne har endvidere anført, at selskabet tilsyneladende har overset årsagen til, at der er målt op til 95 % fugt i væggene.

Som svar herpå har selskabet i brev af 5/1 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Med hensyn til den konstaterede fugt i ydervæggene er det vores vurdering, at årsagen skal findes i sædvanlig anvendt byggeskik på opførelsestidspunktet i år 1918, sammenholdt med et uhensigtsmæssigt højt udvendigt terræn, som tillader mere opfugtning end i tilsvarende bygninger med et lavere udvendigt terræn og med fald væk fra bygning.

Fugt som kan henføres til normal byggemåde i 1918 opfylder ikke forsikringens skadebegreb ligesom terrænforhold udenfor bygningerne ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Det bemærkes i øvrigt, at der i den udarbejdede tilstandsrapport også fremgår oplysninger om terrænforholdene.

Med hensyn til den fremlagte og påberåbte kendelse nr. 79.291 fastholder vi, at indholdet heraf er relevant og af betydning for nævnets vurdering i denne sag.
Kendelsen er påberåbt, idet vi i også i denne sag argumenterer for, at vores forsikringstager ikke har sandsynliggjort, at facadernes tilstand var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten fra år 2006.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at der hverken i perioden fra udarbejdelsen af tilstandsrapporten i juni måned 2006 til anmeldelsen af skaden i juli 2009 eller fra vores 1. afvisning af det anmeldte forhold indtil fornyet henvendelse i oktober 2011 er foretaget en nævneværdig vedligeholdelse af de omhandlede facader eller omlægning af terræn. Det siger sig selv, at såfremt løbende vedligeholdelse var foretaget i perioden fra 2006 til ultimo 2011 ville omfanget af de nu forekommende facadeafskallinger være et ganske andet.

Vi henviser i øvrigt til præmisserne i kendelsen, hvorefter det fremgår, at det i nævnets overvejelser er indgået, dels at en køber ikke kan forvente optimalt vedligehold af tidligere ejere, dels at der hviler en latent vedligeholdelsesbyrde på ældre ejendomme, og at afskalninger, selv på huse hvor grundbehandlingen er korrekt, efter en årrække er sædvanligt forekommende."

Afslutningsvis har klagerne i brev af 18/1 2012 til nævnet bl.a. anført :

"I den rapport som vi har fået en uvildig syns- og skønsmand, arkitekt [A.], til at udarbejde, og som beskriver problemstillingerne, har Alm Brand overhovedet ikke taget stilling til de nævnte årsager som er skyld i at pudslagene falder af, selvom der står højt og tydeligt at oppudsningen af facaderne ikke er udført håndværksmæssigt korrekt - og at det er helligbrøde at pudse udenpå maling, ej heller kalk, uden forudgående afrensning, afhugning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**
9.1.
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 bygningernes 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.

9.2.
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
10. Undtagelser fra dækningen
Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:
- forhold, som 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 køber 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 eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen."

7. 81.624

Nævnet udtaler:
Det er i tilstandsrapporten noteret, at der vedrørende facader stedvis ses pudsreparationer, og i den bygningssagkyndiges note er anført, at der må forventes løbende vedligeholdelse af pudsede ydervægge. Det er endvidere anført, at terræn ligger højt ved sydgavl.

Henset til disse oplysninger og til ejendommens alder finder nævnet, at klagerne ikke har godtgjort, at det nu påberåbte forhold går ud over, hvad de måtte forvente. Nævnet finder derfor ikke anledning til at kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand