Ankenævnet for Forsikring

908/13

Den 4. februar 2013 blev i sag nr. 82.859:

xxxxxxxx xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Privatsikring. Han klager over, at selskabet har afvist at dække omkostningerne til ompudsning af den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til:

- at der ikke er godtgjort en konstruktionsfejl eller udførelsesfejl ved pudsningen
- at det således ikke er godtgjort, at der ikke er foretaget udkastning forud for den endelige pudsning
- at bygningskonsulenten afviser, at gasbetonstenene er malet forud for påføring af primer
- at anvendelse af primer som grunder forud for pudsning er en gængs metode
- at det ikke er godtgjort, at pudsningen har fundet sted for 14 år siden
- at forholdet er anmeldt mere end 6 år efter overtagelsen
- at forsikringen ikke dækker forhold, der ikke var til stede på overtagelsestidspunktet
- at der i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på, at pudslag mangler vedhæftning
- at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid
- at det i øvrigt ikke er godtgjort, at en total ompudsning af huset er nødvendig.

Ejendommen, der er opført i 1965, blev overtaget af klageren den 15/6 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 14/2 2005.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
...			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Hul lyd ved bankeprøve indikerer, at pudslag har sluppet gasbeton underlaget, vederlagssvigt.
...			

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

		Ja	Nej	Ved ikke
...				
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Nyt gasfyr år 1994. Nyt tag år 2000. Nye vinduer (termo) år 1996**."	☒	☐	☐

Klageren anmeldte efter det oplyste i sagen den 17/10 2011, at puds faldt af gasbetonfacaden, og at hans murer havde oplyst, at der var en fejl i konstruktionen.

Af murerens beskrivelse af 24/10 2011 fremgår:

"Efter besigtigelse af reparation på ca. 2m^2 puds, kunne jeg konstatere, at der var udført håndværksmæssig fejl. Det besigtigede område bestod af gasbeton, som var påført en primer 'rød farve' samt at det ikke var kastet ud for udhæftning af slutpuds. Ved undersøgelse af de andre vægge, var det stort set løst det hele."

Selskabets bygningskonsulent besigtigede ejendommen den 30/11 2011, og det fremgår bl.a. af besigtigelsesrapporten:

"**1. Konstatering:**

1.1 Omfang:

Huset er opført år 1965, og ydervægge er opført af gasbetonbloksten med puds.
Ejer overtog huset juni 2005.

Ydervæg på sidebygning ved overdækket terrasse besigtiget. Flage af puds er faldet af. På store flader på mur er puds løst siddende, det vil sige uden vedhæftning. På gasbeton bloksten er forud for oppudsning påsmurt en primer eller lignende (fremtræder i dag med lyserød farve). Denne facade på sidebygning er østvendt.
Overflade af gasbeton bloksten er glat, ikke med zig-zag mønster.
Ved hjørner er påsat hjørneprofiler inden oppudsning.

3. 82.859

På husets øvrige facader og gavle er pudslag også uden vedhæftning, lyder skruk. Omfang af områder med meget varierende størrelse.

Murer har til kunden oplyst, at manglende vedhæftning af puds skyldes manglende udkastning af mur forud for oppudsning.

1.2 Årsag:

Årsag til afskalning af puds er manglende vedhæftning af puds til gasbeton blokke. Oppudsning af facader og gavle er udført før ejers overtagelse."

Selskabet har i brev af 13/12 2011 til klageren afvist at yde forsikringsdækning, idet det bl.a. er anført:

"Kravet ved husets opførelse var, at der ved pudsning af blokstensvægge af gasbeton, skulle udkastes med kraftig mørtel først og efterfølgende pudses op med almindelig mørtel. Der er tilsyneladende ikke krav om påsmøring af primer.

Det er konsulentens vurdering, at den røde primer kan være påført som grunder inden oppudsning, for at forbedre vedhæftning af mørtel.

Ud fra det foreliggende, er det ikke påvist, at der ved udførelse af pudsarbejdet i 1965 er sket en fejlkonstruktion. - Det er heller ikke påvist, at der ikke må påsmøres en grunder for bedre vedhæftning af mørtel.

Pudsede gasbetonydervægge er følsomme overfor transport af fugt inde fra huset og ud gennem ydervæggen.

Når pudslag nu slipper, skyldes det variation i fugtindhold og fugtvandring fra indersiden til ydersiden af gasbetonvæggen.

Som det fremgår af ovennævnte, er det vores opfattelse, at der ikke er tale om en fejlkonstruktion fra husets opførelse i 1965.

Levetid for pudslaget på oppudsede ydervægge er normalt 15-25 år, og vi har derfor vurderet, at der er tale om udløb af pudslagets levetid - ligesom det må konstateres, at skaderne ikke var til stede ved din overtagelse af ejendommen i 2005.

Det skal dog bemærkes, at der var indikationer på, at pudslaget var ved at slippe underlaget, idet der i Tilstandsrapporten fra 2005 er en karakter K1, med en bemærkning om, at der er hul lyd, ved bankeprøve, hvilket indikerer, at pudslag har sluppet gasbetonunderlaget, vederlagssvigt. (Forhold der er anført i Tilstandsrapporten er ikke dækket jvfr. forsikringsbetingelsernes punkt 6.)

Se venligst forsikringsbetingelsernes punkt 4, hvoraf det fremgår, at det er en betingelse for dækning, at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen og forsikringsbetingelsernes punkt 6, hvoraf det fremgår, at forsikringen ikke dækker forhold der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

4. 82.859

Klageren har i brev af 9/1 2012 til selskabet kritiseret, at selskabet ikke har forholdt sig til murerens udtalelse om, at der ikke var kastet ud forud for hæftning af slutpuds.

Som svar herpå har selskabet i brev af 8/3 2012 bl.a. anført:

> "Det er vores opfattelse, at det ikke er dokumenteret, at der ikke er kastet ud før udført afsluttende pudsning.
>
> Der er ikke tegn på, at der har været sandblæsning af tidligere pudslag, hvilket ville give ar i form af ridser og hulninger i overfladen af gasbetonstenene.
>
> Den jævne rene flade af gasbetonsten, som er synlig ved den affaldne flage viser, at overfladen af gasbetonblokstenene er oprindelig.
>
> Vi må derfor fastholde vores opfattelse af, at der er tale om det oprindelige pudslag - og at det ikke er dokumenteret, at der er fejl ved udførelsen i 1965."

I klageskema til nævnet dateret 6/7 2012 har klageren krævet betaling for ompudsning af huset og har til støtte herfor i supplerende redegørelse bl.a. anført:

> "Vores standpunkter heroverfor er følgende:
>
> - Huset er blevet pudset for 14 år siden. Dette er vidnefast og vil om nødvendigt kunne underbygges af skriftlig eller edsvoren erklæring. Det er muligt, at sælger ikke har oplyst dette ved udfærdigelsen af besigtigelsesrapporten; men dette er udtryk for en forglemmelse eller evt. en direkte usandhed.
>
> - Der er ikke foretaget udkastning i forbindelse med pudsningen. To forskellige fagfolk har besigtiget skaden. Murermesteren, som er uvildig, konstaterer uden tøven, at der ikke er kastet ud. Privatsikrings konsulent tager i første omgang ikke stilling til dette, og fastholder senere blot afvisning af dækning med, at vi ikke kan dokumentere det.
>
> - Den muroverflade, som nu kan beses, hvor pudsen er faldet af, består åbenlyst af malede gasbetonsten, hvor man stadig kan se penselstrøg. Den intakte overflade er, som Privatsikrings konsulent bemærker, ikke sandblæst eller mekanisk behandlet på anden måde. Der er tilsyneladende inden pudsningen påført et tyndtflydende lyserødt materiale udenpå malingen.
>
> - Konklusionen er, at man ved udførelsen af pudsarbejdet ikke har foretaget nogen form for bearbejdning af den malede overflade. Dette fører nu uundgåeligt til vedhæftningssvigt af pudslaget. Disse forhold har det selvsagt ikke været muligt at se ved købet.
>
> - Vi anerkender ikke Privatsikrings afvisning af dækning med henvisning til, at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten. Ved købet konstateredes, at omfanget var lille, og skaden er klassificeret som K1, der beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. Allerede ved købet var skadens fremtidige omfang givet på grund af fejlagtig udførelse af pudsningen."

5. 82.859

Selskabet har over for nævnet i brev af 24/7 2012 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Ifølge SBI Anvisning 64 om mur - hvilken er fra 1966 og dermed forud for ejendommens opførelse - skal pudsning af gasbetonblokstensvægge ske ved at der udkastes med kraftig mørtel først og efterfølgende pudses op med almindelig mørtel. Der er ikke krav om påsmøring af primer.

Det er bygningskonsulentens vurdering, at den røde primer er påført som grunder inden oppudsning for at forbedre vedhæftningen af mørtel. Han kunne ikke observere nogen konstruktionsfejl.

Når pudslaget nu slipper, kan det skyldes variation i fugtindhold og fugtvandring fra indersiden til ydersiden af gasbetonvæggen. Levetiden for pudslag på oppudsede ydervægge er normalt 15-25 år.

Vi har i brev af 13.12.2011 meddelt forsikringstageren, at der ikke er tale om en fejlkonstruktion, at skaderne ikke var til stede ved hans overtagelse af ejendommen, men at der dog var indikationer heraf, idet tilstandsrapporten indeholder følgende bemærkning: '*Hul lyd ved bankeprøve indikerer, at pudslag har sluppet gasbeton underlaget, vederlagssvigt.'*

Vi har endvidere henvist til, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid. Sammenfattende har vi således meddelt, at der ikke er godtgjort et dækningsberettigende forhold.

I brev af 09.01.2012 gør forsikringstageren indsigelse mod afgørelsen, og anfører, at ejendommen er pudset omkring år 2000.

Vi har forelagt indsigelsen for bygningskonsulenten, der påpeger, at det ikke er påvist, at der ikke er kastet ud før pudsning, og at det ikke er påvist, at det udførte arbejde er fejlbehæftet på tidspunktet for opførelse af huset/udførelse af pudsarbejdet.

Hvis oppudsningen skulle være udført i år 2000, skulle overfladen være sandblæst forinden, men under den flage, der er faldet af, er der ingen tegn på sandblæsning, hvilket ville vise sig i form af ridser eller hulninger i overflade på betonblokstenene. Den jævne rene flade af på den underliggende betonsten viser, at overfladen er oprindelig. Det er derfor bygningskonsulentens vurdering, at pudsarbejdet er udført i 1965.

Vi har orienteret forsikringstageren herom i brev af 08.03.2012, og på dette grundlag fastholdt vores afgørelse.
...
Til støtte for vores afgørelse kan vi henvise til AK 71.728, AK 72.706, AK 75.898."

Klageren har efterfølgende bl.a. indsendt erklæring fra afdøde sælgers hustru af 7/9 2012, hvoraf bl.a. fremgår:

"Ejendommen er opført i gasbeton og malet hvid ved overtagelsen.

I året 1997 blev ejendommen pudset op, stålkanter sat op på hjørnerne, herefter malet i den nuværende farve."

6. 82.859

Klageren har i brev af 13/9 2012 til nævnet præciseret, at han "forlanger kun ompudsning af de skadede dele".

Selskabet har foretaget genbesigtigelse af ejendommen den 12/10 2012 og har på baggrund heraf fastholdt sin afgørelse med samme begrundelse som hidtil.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5 Hvad dækker forsikringen?**

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, 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.

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.

6 Hvad dækker forsikringen ikke?

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.
  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 udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet har fået forevist de indsendte fotos.

Nævnet udtaler:

Efter de divergerende oplysninger i tilstandsrapporten og senere oplysninger fra sælgeren finder nævnet, at der er en sådan usikkerhed om de fremkomne oplysninger, herunder tidspunktet for pudsearbejdets udførelse, at sagen er uegnet til ankenævnsbe-

handling på skriftligt grundlag, idet en bevisførelse skønnes nødvendig for at kunne træffe afgørelse i sagen. Nævnet kan derfor ikke afgøre sagen, jf. vedtægternes § 4.

Derfor

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson