**Ankenævnet for Forsikring**

933/14

Den 17. februar 2014 blev i sag nr. 84.706:

xxxxx xxxxx xxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Danske Forsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Danske Forsikring. Hun klager over, dels at selskabet har afvist at dække en anmeldt skade på facadepudsen, dels selskabets opgørelse af erstatningen i forbindelse med et forhold vedrørende mangelfuld vedhæftning af isoleringen ved murkronen.

Selskabet har afvist at dække forholdet vedrørende facadepudsen med henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten. Selskabet har tilbudt at dække den merudgift, som forholdet vedrørende facadeisoleringen ved murkronen har medført i forbindelse med renoveringen af facaden, men har afvist at dække de udgifter, som klageren allerede havde planlagt at afholde i forbindelse med facaderenoveringen.

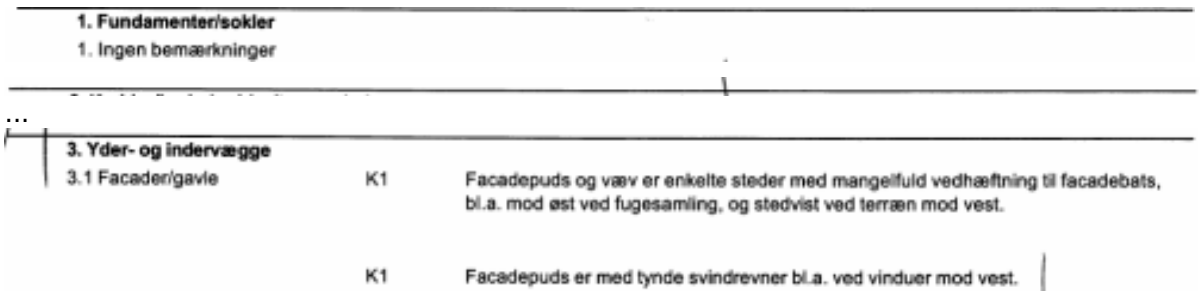
Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 2006, og at klageren overtog ejendommen den 1/2 2012 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 14/10 2011. Heraf fremgår bl.a.:

"

**Registrering af bygningens tilstand**

| Bygn.: | | Karakter: | Registrering og note: |
|---|---|---|---|
| A | Beboelse | | |

2. 84.706



| | | |
|---|---|---|
| **1. Fundamenter/sokler** | | |
| 1. Ingen bemærkninger | | |
| ... | | |
| **3. Yder- og indervægge** | | |
| 3.1 Facader/gavle | K1 | Facadepuds og væv er enkelte steder med mangelfuld vedhæftning til facadebats, bl.a. mod øst ved fugesamling, og stedvist ved terræn mod vest. |
| | K1 | Facadepuds er med tynde svindrevner bl.a. ved vinduer mod vest. |

"

Af klageskemaet, der er modtaget af nævnet den 4/7 2013, fremgår bl.a.:

"

**Sagsfremstilling**

*Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.*

I forbindelse med udbedring af facadefejl (i tilstandsrapporten angivet som k1) på husets vestlige side (enkelte steder ved terrasse) kan fagfolk konstatere, at årsagen til disse problemer skal findes længere inde i facadeløsningen.

Fagfolk vurderer, at årsagen til vores problem er manglende overlæg på armeringsnet og et for tykt lag puds. Ved terrassen gaber puds enkelte steder fra armeringsvæv, hvilket er det eneste synlige sted på huset, hvor dette forekommer.

Da vi ikke får medhold i dette anmeldte forhold påbegyndes udbedring af fejl. Fremfor blot at reparere de overfladiske skader er vi nødt til at beklæde hele huset med et nyt armeringsnet samt en nyt lag puds og ydermere optage/ nedlægge fliser 10 cm ud fra huset, således der skabes afstand mellem facade og fliser, da huset ikke har en sokkel.

I forbindelse med udbedring af ovenstående forhold finder fagfolk et yderligere forhold ved husets tagkrone og ca. 1.5 meter ned. Her er problemet, at der er anvendt en forkert lim til fastgørelsen af facadepuds til en træplade. Dette forhold anmelder vi og får medhold heri. Dog vil forsikringen ikke dække den fulde omkostning til at få dette forhold udbedret med den begrundelse, at vi i forvejen har påbegyndt udbedring af de oprindelig skader.

**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**

Vi ønsker, at selskabet skal dække vores omkostning til reperation af facadefejlene i relation til beklædning af huset med nyt armeringnet samt nyt puds og fugning. Desuden skal selskabet dække vores omkostning til flisearbejde, idet fagfolk vurderer, at de stedvise afskallinger af slutpuds ved terræn skyldes, at der ikke er min 10 cm med skærver imellem facade og flise.

"

Selskabet har i brev af 22/8 2013 til nævnet redegjort for sagen og begrundet afgørelsen således:

"

Vores kunder klager over, at vi har afvist at dække en udbedring af deres facadepuds og er herudover uenige i omfanget af erstatningen til fastgørelse af isolering ved murkronen, som vi har dækket.

Vi har gennemgået sagen på ny, og må fastholde vores afgørelse.

**Her følger fakta om forsikringen**
Der er tegnet en udvidet ejerskifteforsikring på vilkår DF 20131-1 med en selvrisiko på 13.000,- kr. pr. skade, dog højst 30.000,- i forsikringstiden.

Forsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapport . • • • fra den 14. oktober 2011.

Forsikringen er trådt i kraft den 31. januar 2012. Forsikringen er tegnet for en 10-årig periode.

**Sådan har sagsforløbet været**
Vores kunder anmelder den 1. juni 2012, at de i forbindelse med udbedring af fejl i facadepuds har opdaget, at armeringsvævet ikke overlapper tilstrækkeligt.

Vores taksator besigtiger facadepudsen den 14. juni sammen med vores kunder og igen den 25. juni sammen med en konsulent fra • • •

Vi afviser ved taksatorrapport fra den 3. juli at dække en udbedring af facadepudsen, da der er taget forbehold på policen for årsag og krav afledt af mangelfuld vedhæftning af facadepuds og væv og tilstandsrapportens bemærkninger.

Den 20. november 2012 anmelder vores kunder en ny skade i forbindelse med facaderenoveringen, som er utilstrækkelig fastgørelse af facadeisoleringen til underlag af krydsfiner ved murkronen og 1,2 meter ned, hvor der angiveligt er anvendt en uhensigtsmæssig lim til fastgørelse af isoleringen.

Vores taksator besigtiger forholdet og kan ikke konstatere skader eller opfugtning som følge af konstruktionen, men dækker vores kunders meromkostning i forbindelse med den igangsatte facaderenovering til fastgørelse af isoleringen til vandfast krydsfiner.

Vores kunde er ikke enig i vores skadesopgørelse og meddeler på mail fra den 4. december 2012, at dækningen også bør vedrøre de forhold, som allerede er planlagt udført i forbindelse med den øvrige facaderenovering.

Vi fastholder ved brev fra den 14. december 2012, at vi alene kan tilbyde at dække merudgiften i forbindelse med den planlagte renovering.

Vi har herefter modtaget vores kunders klage til jer.

**Der er taget forbehold på policen**
Der er i forbindelse med vores forsikringstilbud taget forbehold på policen grundet tilstandsrapportens bemærkninger om facadepudsen.

Forbeholdet lyder som følger: *" Undtaget er årsagen til og krav afledt af mangelfuld vedhæftning af facadepuds og væv".*

Da der således er taget forbehold netop for årsagen til og krav afledt af den mangelfulde vedhæftning af facadepudsen, kan vi ikke tilbyde at dække vores kundes ompudsning af ejendommens facader.

Af tilstandsrapporten fremgår på side 8 under punkt 3.1. om facader/gavle:

"Facadepuds og væv er enkelte steder med mangelfuld vedhæftning til facadebats, bl.a mod øst ved fugesamling og stedvist ved terræn mod vest"

"Facadepuds er med tynde svindrevner bl.a ved vinduer mod vest."

Forholdene har fået karakteren K1.

Forbeholdet er herved konkret begrundet i tilstandsrapportens oplysninger og vores kunder er allerede i forbindelse med vores forsikringstilbud gjort bekendt med, at netop årsagen til den mangelfulde vedhæftning af både facadepuds og væv er undtaget forsikringsdækning.

**Forhold beskrevet i tilstandsrapport er undtaget dækning**

Da der er taget forbehold på policen, er det ikke alene afgørende, hvorvidt tilstandsrapporten i sig selv er tilstrækkelig beskrevet.

Vi gør dog for god ordens skyld også opmærksom på, at ejerskifteforsikringen ifølge vilkårenes punkt 9.A ikke dækker forhold, der er beskrevet 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 sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Vi kan derfor ikke dække en udbedring af den beskrevne mangelfulde vedhæftning af puds og væv samt svindrevner, som reelt er beskrevet.

**Vi har dækket merudgiften**

Vi har dækket vores kunders merudgift i renoveringen til fastgørelse af løs isolering med dybler på de øverste 1,2 meter facader langs murkronen.

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Se venligst vilkårenes punkt 6.

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.

Der kunne ikke konstateres skader som følge af den anvendte lim og vi finder det ikke umiddelbart sandsynliggjort, at konstruktionen realiserer forsikringens skadebegreb, men vi har valgt at dække udgifterne til fastgørelse, som går udover vores kunders planlagte arbejde.

Det er vores kunders opfattelse, at vi i den forbindelse også skal afholde udgifterne til ompudsningen, som skal foretages i forbindelse med vores kundes øvrige totalrenovering af facaderne.

Vi kan ikke tilbyde at dække de udgifter, som er indeholdt i det allerede planlagte arbejde med ompudsning af alle facader med ilagt armeringsnet, som vores kunder har sat i gang. Således ses dette arbejde allerede at være indeholdt i tilbuddet på det i gangsatte arbejde, forinden anmeldelse til forsikringen 20. november 2012.

Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft 31. januar 2012, men * * *
* * * nævner i sin skrivelse med tilbud fra den 6. september 2012 :"Denne behandling er naturligvis dyrere end det vi snakkede om sidste år, men til gengæld får i også en langt bedre facade."

Det står naturligvis vores kunder frit for at vælge at ompudse alle facader fremfor en reparation, og også at vælge bedre produkter end ejendommen er opført med.

Vi kan dog alene tilbyde at dække de reelle merudgifter, som den manglende fastgørelse af isoleringen ved murkronen påfører vores kunder, og ikke den pudsning med armering, som allerede er indeholdt i det arbejde som pågår i den planlagte totalrenovering. Vi henviser til forsikringsaftalelovens § 39 og blandt andre ankenævnets kendelse 65.747 om en påtænkt renovering af badeværelse, hvorfor selskabet alene kunne tilpligtes at dække de beskadigede rør.

Fastgørelsen af isoleringen kan nemt indeholdes i de tilbudte 25.000,- kr., og vi finder det ikke sandsynliggjort, at vores kunder har lidt et større tab en dette i forhold til deres renovering og forbedring.

Vi er ikke bekendt med hvilke drøftelser vores kunders håndværker henviser til, som skulle have fundet sted året før, og således forinden overtagelsen og for-

sikringens i krafttræden. Vi gør for god ordens skyld opmærksom på, at forhold, som har været genstand for drøftelse forinden handlen og herved er køber bekendt også af denne årsag ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, såfremt dette måtte være relevant. Vi henviser til vilkårenes punkt 9.C.

**Vi må fastholde vores afgørelse**
Vi har dækket vores kunders meromkostning i forhold til den igangsatte totalrenovering med en bedre løsning, og må fastholde, at vi ikke kan tilbyde at være behjælpelig med denne renovering og forbedring grundet forbehold på policen for netop årsagen til den mangelfulde vedhæftning for både puds og væv samt tilstandsrapportens bemærkninger. "

I brev af 18/10 2013 til nævnet har selskabet yderligere anført:

"
Vi skal herved vende tilbage vedrørende policeforbehold på den tegnede ejerskifteforsikring som lyder :" *" Undtaget er årsagen til og krav afledt af mangelfuld vedhæftning af facadepuds og væv".*

Vi må ved gennemgang af sagen konstatere, at den police, som er sendt til vores kunde ikke er påført det tagne forbehold, hvorfor vi naturligvis ikke vil gøre dette forbehold gældende som afvisningsårsag.

Forbeholdet har dog sin årsag i tilstandsrapportens advarsel under punkt 3.1:

...
Det er fortsat vores opfattelse, at denne beskrivelse er tilstrækkelig og ikke kan anses som en klar forkert beskrivelse.

Vi har netop dækket en udbedring af de forhold, som vi anser for at gå udover vores kunders planlagte renovering og tilstandsrapportens beskrivelse, også selvom vi ikke er overbeviste om at der er tale om en skade i forsikringens forstand. Vi henviser til vores tidligere brev.

Vi kan således fortsat alene tilbyde at dække de reelle merudgifter, som den manglende fastgørelse af isoleringen ved murkronen påfører vores kunder, og ikke den pudsning med armering, som allerede er indeholdt i det arbejde som pågår i den planlagte totalrenovering, som ses planlagt forinden anmeldelse til forsikringen.

Vores kunder nævner desuden, at de ønsker dækning for flisearbejde. Fliserne ses indeholdt i tilbuddet på det planlagte arbejde, derved at vores kunde nu ompudser hele ejendommen med andre materialer. Herudover gør vi opmærksom på, at flisebelægning falder udenfor huseftersynsordningen.

"

7. 84.706

Nævnet har fået forelagt de bilag, som parterne har fremlagt, herunder brev med tilbud af 6/9 2012 fra facadereparatøren. Heraf fremgår bl.a.:

"**Vedr. renovering af facade**

Efter at have talt med ... fra ..., vil jeg foreslå følgende løsning på revnedannelser og afskalninger på jeres hus.
Vi foreslår, at vi pudser med ny StoLevell Classic underpuds på alle vægge. Denne underpuds er meget flexibel og kan umiddelbart påføres den eksisterende puds. Hermed sparer vi en del tid på at registrere og udbedre områder uden overlap på net.
Hvis der tidligere har været problemer med vand i batts og dermed problemer med afskalninger efter frost/tø perioder, da vil det på nuværende tidspunkt kun være minimal fugt tilbage i batts. Dvs. at man ikke behøver at udskifte batts i større mængder. Ydermere er der den fordel, at alle facader fremstår ens og nye.
I prisen er indregnet en overpuds med samme kornstørrelse som nuværende (1,5mm) Som overpuds har jeg valgt Stolit standard hvid. Denne puds er ligeledes flexibel.
Denne behandling er naturligvis dyrere end det vi snakkede om sidste år, men til gengæld får i også en langt bedre facade.

Alt udføres naturligvis efter Stos anvisninger og forskrifter.

Jeg har taget udgangspunkt i 200 $m^2$ vægflade. Vægfladerne beregnes som netto $m^2$, dog modregnes vinduer under 1,5 $m^2$ ikke, ligesom jeg ikke har indregnet, at vi skal afmontere/montere nye vævvinkler ved vinduer/døre. Dette gælder dog ikke udvendige hjørner samt hjørner mod syd og vest, hvor der nødvendigvis skal monteres nye profiler. Jeg har indregnet 3 stk. rullestilladser i prisen, idet et facadestillads vil koste ca. 35-40.000,- + moms.

**Tilbuddet lyder:**
Ompudsning på alle facader med StoLevell Classic med ilagt armeringsnet.

| | |
|---|---|
| Finpudsning med 1,5mm Stolit 1,5 mm - 200 $m^2$ a kr. 435,- | 87.000,- + moms |
| Leje af 3 stk. rullestillads i 10 arbejdsdage samt flytning i byggeproces | 17.000,- + moms |
| | **104.000,- + moms** |

Udenfor tilbud er optagning og nedlægning af fliser samt fugning ved tagfod. 40% er allerede udført."

Af mail af 20/11 2012 til klageren fra en bygningssagkyndig fremgår følgende:

"Der er i toppen af konstruktionen monteret konstruktionskrydsfiner. Denne anslår jeg går ca. 1200 mm. fra murkrone afdækningen og ned på facaden. På denne er der pålimet facadeisolering som så er pudset sammen med den facadeisolering der er monteret direkte på betonkonstruktionen. Krydsfineren virker til at være forsvarligt fastholdt mod betonkonstruktionen og derfor er selve konstruktions opbygningen ikke et problem. Desværre har man anvendt en forkert klæber til at fastholde facadeisoleringen til krydsfineren. Man burde have anvendt nedenstående klæber:
http://www.sto.com/webdocs/0208/sto_se/produkter/tds/StoDispersionsklister_tds_DK.pdf
Den anvendte klæber er beregnet til beton og andre hårde mineralske underlag. Desværre vil brug af denne klæber mod et træbaseret underlag forårsage at klæber ikke fastholder facadeisoleringen som tiltænkt. Der er en risiko for at der opstår revner i facaden der følger pladesamlingerne. Disse opstår typisk efter et par år."

8. 84.706

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**6. Hvilke skader dækker forsikringen (lovens krav)?**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader 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.

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. Hvilke skader dækkes ikke?**

**A** 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, så sikrede* ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Det fremgår af tilstandsrapporten, at facadepuds og væv enkelte steder er med mangelfuld vedhæftning til facadebats, og at der i facadepudsen er tynde svindrevner. Begge forhold har fået karakteren K1. Nævnet finder, at forholdene ved facadepudsen, som klageren konstaterede i forbindelse med renoveringen, ikke går væsentligt ud over, hvad hun på baggrund af anmærkningerne i tilstandsrapporten måtte forvente. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække dette forhold.

I forbindelse med facaderenoveringen konstaterede klageren også, at vedhæftningen af isoleringen ved murkronen var mangelfuld. Henset til at hun allerede havde igangsat en totalrenovering af ejendommens facader, som indebar ompudsning, ilægning af armeringsjern og finpudsning, finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet alene har anerkendt at dække den merudgift til fastgørelse af isoleringen, som forholdet har medført.

9. 84.706

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen