Ankenævnet for Forsikring

942/14

Den 10. juni 2014 blev i sag nr. 84.834:

xxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring ASA
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

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 Gjensidige Forsikring ASA. Hun klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for skade på facaderne af den forsikrede ejendom.

Klageren anmeldte den 4/4 2013, at maling og puds skallede af facaderne på hendes hus. Selskabet afviser dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en dækningsberettigende skade, og at klageren i tilstandsrapporten var advaret om, at der var alvorlige skader på facaderne, og at de trængte til vedligeholdelse.

Den forsikrede ejendom er opført i 1948. Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 15/10 2011 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 2/9 2011. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningens tilstand**:
Bygning, som grundmuret enfamiliehus i 1 etage, fremstår overvejende uden væsentlige fejl eller skader – dog med manglende vedligeholdelse.
…
Registrering af bygningens tilstand:

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K2	Sokkel er med diverse revner og stedvis løst puds.

…

2. 84.834

3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	Udvendige facader, dels sten dels udmuret stolpekonstruktion, fremstår med diverse mindre revner og stedvis løst puds. Note: Almindelig vedligeholdelse må påregnes.

"

I besigtigelsesrapport af den 21/6 2013 anførte selskabets taksator bl.a.:

"**Min besigtigelse**
Ved min besigtigelse viste du mig malingsafskalninger og tegn på løstsiddende maling samt pudsskader.

Forekomsten ses flere steder på facader og gavle, hvor nogle er overdækkede (mod vest) eller har været overdækket (delvist mod syd). Mod syd har du nedtaget en udestue, således at hele gavlen nu udgør en del af facaden. Begge steder er der tegn på løstsiddende maling, men også egentlige malingsafskalninger, hvor der fysisk er kradset hul.

Du oplyste, at der ikke i din tid som ejer af ejendommen er udført nogen form for vedligeholdelse af udvendige overflader.

På gavl mod syd sidder inddækning fra tidligere udestue stadig på gavlen. Der ses malingsafskalninger over inddækningen og omkring ledningsføring samt under vindue, hvor der på et tidspunkt er udført en partiel reparation af pudsen. Ved sålbænk for samme vindue ses også tegn på løstsiddende maling, ligesom der længst mod vest er fjernet løstsiddende maling på et større vægstykke.

Hjørne mod sydøst står helt uden overfladebehandling efter nedtagning af udestue. Mod vej ses pudsreparationer og områder med skadet puds samt revnedannelser bl.a. under vinduesparti, ved spær og ved hoveddør.

Endelig ses der også revner i gavl mod nord, hvor der også er udført destruktivt indgreb for at afdække konstruktionens udførelse. Der er ikke efterfølgende udført en varig reparation, men blot en reparation med plastik og tegnestifter.

Herudover bemærkede jeg, at overfladebehandlingen generelt fremstod blakket og misfarvet, samt at tagrender og nedløb er eller har været defekte, og at bl.a. vinduer og andet træværk fremstår vejrbidt og udtørret.

Ud over de steder, hvor overfladebehandlingen allerede var trukket af, fik jeg lejlighed til selv at forsøge. Overfladebehandlingen kan rimeligt enkelt trækkes af, og der afdækkes et relativt broget underlag, hvor du mener, at de gulbrune aftegninger er udtryk for, at underlaget har været kalket, og at der ikke er renset ordentligt i bund inden overfladebehandling med et malingsprodukt.

Underlaget smitter lidt af, men ikke voldsomt, dog lidt værre under de overflader, som er under overdækning bl.a. på lille anneks, som dog ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Jeg kan ikke afgøre, om facaderne er renset utilstrækkeligt før overfladebehandling med malingsproduktet. Dette kan naturligvis undersøges, ligesom det almindeligvis lader sig undersøge, hvilken type maling der er anvendt, antal lag m.v.

3. 84.834

På det foreliggende grundlag har jeg ikke fundet anledning til at sende de medtagne prøver af overfladebehandlingen til nærmere undersøgelse.

Oplysninger fra ejendomsmægler …
...
Overskriften på salgsopstillingen er - Trænger til istandsættelse.
Endelig fremgår det, at ejendommen er udbudt til kr. 1.195.000 hvilket ifølge [ejendomsmægler] er en reduceret pris i forhold til den først udbudte pris, som jeg dog ikke kender, men sandsynligvis noget tættere på kr. 1.400.000 som er nævnt i teksten.

I henhold til købsaftale underskrevet den 6. september 2011 har du købt ejendommen til kr. 1.125.000 altså kr. 70.000 under den pris, som ejendommen senest er udbudt til."

I klageskemaet dateret den 29/7 2013 har klageren bl.a. anført:

"2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?
At det dækker de udgifter, der er ekstra i forhold til 'almindelig vedligeholdelse', som der står i tilstandsrapporten. De har solgt mig en ejerskifteforsikring, og med de begrundelser for afslag, jeg har fået, er den ikke noget værd – overhovedet!
Og en undersøgelse eller lignende, der viser, at de har ret, når de taler om, at skaden er almindelig for huse på den alder???"

Selskabet har i brev af den 19/9 2013 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"**Sagens fakta**
…
Vi bad om yderligere oplysninger, og forsikringstager indsendte et tilbud på 211.625 kr. for sandblæsning, oppudsning og maling af facader samt følgende beskrivelse af skaden:

'Hermed malermester … svar på de spørgsmål der er stillet i anmeldelse af skade.'

Skaden er, at der falder flager af malingen og puds af på facaden. Desuden er der 'lommer' under malingen.

Skaden er placeret over alle 4 sider af huset.

Skaden er værre nogen steder end andre alt efter, hvor udsatte de er. Hvor det er værst er der store skaller på væggen og huller i pudset. Pudsen smuldrer nogle steder, hvor der har stået vand i lommerne længe. Andre steder (under det overdækkede) skal man mærke efter for at finde 'lommerne'.

Skaden er opstået ved, at der er malet ovenpå ikke rengjort kalket facade. Maleren, …, er ikke sikker på, men mener, at det er sandsynligt, at det er plastikmaling. Mener dog ikke det har den store betydning, idet den pågældende maling dels IKKE hæfter på kalken og dels er i stand til at holde på vandet så fugten trænger ind i muren.

Man kan kun reparere skaden ved at rense facaden så alt gammelt kalk og løst puds renses af (sandblæsning), hvorefter facaden atter oppudses og males.

… har afgivet tilbud/ skøn over udgiften på vedlagte brev.

Huset er fra 1948. I tilstandsrapporten står, at facaden trænger til vedligeholdelse. Det er ikke vedligeholdelse, men renovering den trænger til, efter den fejlbehandling den har fået. Hvis skaden ikke udbedres kan den volde store skade på huset, ved at fugt trænger ind i murene."

…

Vores vurdering

…

Forsikringen dækker ikke 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 køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning (betingelsernes pkt. 16a).

Vores forsikringstager har købt et pudset bindingsværkshus fra 1948. Facaderne er malede, og en malet facade kræver løbende vedligeholdelse uanset underlaget. Ældre huse vil oprindeligt have været kalket, og selv om det ikke er undersøgt ved analyseprøver, er vi enige med vores forsikringstager i, at den manglende vedhæftning af maling sandsynligvis skyldes, at der er malet oven på kalk. Dette udgør dog ingen skade, idet en køber jf. ankenævnspraksis ikke kan forvente, at malerarbejdet på ældre huse er udført i overensstemmelse med den viden, som man har i dag. Huset afviger ikke fra tilsvarende malede facader på huse af samme alder.

Idet vi henviser til f.eks. ankenævnskendelse nr. 79.291 og 82.107 mener vi ikke, at ejerskifteforsikringen skal betale for udbedring, allerede fordi afskalning af maling og dårlig vedhæftning på facaderne ikke udgør en dækket skade.

Men en køber er desuden i tilstandsrapporten blevet advaret om, at facaderne trængte til udbedring, samt at huset ikke var vedligeholdt.

Vores forsikringstager mener, at tilstandsrapporten alene påpeger et behov for almindelig vedligeholdelse af facaderne og ikke en renovering, men forholdet ved sokkel og facader har fået karakteren K2, som beskriver en alvorlig skade, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, uden at dette medfører skader på andre bygningsdele.

Forsikringstager er dermed blevet advaret om forhold ved facaderne, der skal udbedres ud over almindelig vedligeholdelse, og at der i øvrigt er tale om en konstruktion, der kræver løbende vedligeholdelse, jf. noten."

Med henvisning til ovenstående mener vi ikke, at ejerskifteforsikringen skal dække."

Klageren har i brev af den 30/9 2013 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"Under sagens fakta, beskrives huset som et pudset bindingsværkshus. Det er kun delvis rigtigt idet der i tilstandsrapporten står at huset dels er udført af sten og dels af stolpekonstruktioner. På tegningerne af huset ser man at næsten halvdelen af huset er opført i hulrumsmuret sten. (Langt over halvdelen af det der ikke er overdækket)

Stolpekonstruktionen er sammenligneligt med bindingsværk, men pt. er der ingen der ved hvor, og om der er vandrette stolper.
Derfor har jeg selvfølgelig ikke anmeldt at maling og puds skaller af mellem bindingsværket!!!! Der er ikke forskel på hvordan det skaller af på hulrumsmurene eller stolpekonstruktionen.

Af malermester … udtalelser om facaderne fremgår det tydeligt, at skaderne: 'kan volde stor skade på huset ved at fugt trænger ind i murene'.

Seniorkonsulenten fra Gjensidige bekræfter tildeles malermesterens udtalelser og beskriver at der 'på sydgavlen længst mod vest er fjernet maling på et stort stykke'.
Det er gjort, fordi der var trukket fugt ind på væggen i stuen. Siden har der ikke været fugt på det stykke væg i stuen.

At huset først blev sat til salg i 2010, kan jeg ikke se kommer sagen ved! Jeg skrev under på en købsaftale første gang 18.08.11. Denne aftale var imidlertid ulovlig idet tilstandsrapporten var for gammel. Derfor forlangte jeg en ny tilstandsrapport, og ved den lejlighed gennemgik jeg huset sammen med den byggesagkyndige.

Derfor gælder tilstandsrapporten fra september 2011.

I september 2011 fremstod huset: 'overvejende (der var enkelte k3 'er) uden væsentlige fejl eller skader'. Den manglende vedligeholdelse kunne dels ses på facaderne, som beskrevet, og tildelt en k2 (som IKKE skader andre bygningsdele) og en note, hvori der står, at: 'ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE må påregnes'. Men ikke mindst indvendigt hvor det var ligesom at træde ind i en tidslomme, med småblomstret tapet, mørke lakerede trægulve i stuen. I køkkenet var der mørke grønne/brune fliser og et gulv der så næsten ligesådan ud. Men i 'pæn' stand og med en god kvalitet på materialerne.

Tidligere i forløbet har jeg klaget over, at det ikke var nogen faglig vurdering i selskabets vurdering. Nu er der faglig vurdering på papiret i form af … udtalelser. Men det er svært at se at de er blevet brugt til noget!

Forsikringsselskabet skriver øverst på side 3, at det ikke er en skade, og at jeg er blevet advaret om store skader på facaden!????

Tilstandsrapporten beskriver at huset fremstår overvejende uden fejl eller skader! Hvori ligger advarslen???

I forsikringsbetingelserne står der, at der skal være skader eller fysiske forhold ved bygningerne der giver nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele, for at de vil yde erstatning.

De fortsætter med, at forsikringen ikke dækker forhold der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre det er klart forkert beskrevet i rapporten.

Forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten idet facaderne har fået en k2 og en note om, at ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE må påregnes.

Ud fra malermester … beskrivelse - som de ikke fagligt modsiger – ud fra fugten på stuevæggen – ud fra pudset der forvitrer under 'lommerne' er det klart en k3er, som jeg IKKE var blevet advaret om.

At facaden ikke adskiller sig fra andre huse på samme alder er efter min mening lidt af en påstand.

6. 84.834

Det er overvejende sandsynligt, at de aller fleste, som har fået ordnet facaderne eller fortsat med kalken i de 63 år der er gået mellem 1948 og 2011.
Et hus der er behandlet som mit, kræver konstant vedligeholdelse! - Ikke bare en gang om året som kalkede huse kræver, men flere gange om året, uden at man kan være sikker på, at det nytter.

Mine naboer siger at han og/eller hans søn [red. tidligere ejer] konstant gik og reparerede facader. De mange reparationer og mange nuancer af gult siger det samme, mens fugten på væggene i stuen, den afskallede, boblende maling og den smuldrende puds vidner om, at det ikke nyttede/holdt.

Men det holdt længe nok til at den byggesagkyndige ikke kunne se andet end en blakket facade med mindre revner. Han gav den en k2er og en note om almindelig vedligeholdelse i stedet for den k3er, som den skulle have haft!

Efter min mening har Gjensidige tegnet et meget ringe og misvisende billede af mit hus. Dels med mere eller mindre usande udsagn som f.eks. at malingen skallede på muren mellem bindingsværket, dels at senior konsulenten tog billede af ting, som ikke havde noget med facaderne at gøre, f.eks. en midlertidig overdækning af en dør.

Hvis ikke deres beskrivelser forringede sandheden, tvivler jeg på, at de ville have tilbudt mig en ejerskifteforsikring. Jeg har overholdt min del af aftalen og betalt præmien. Derfor må de også dække når noget viser sig at være en skade, som volder stor skade på andre bygningsdele, og som er beskrevet som almindelig vedligeholdelse i tilstandsrapporten."

I brev af den 20/10 2013 har klageren til nævnet yderligere anført:

"Da jeg, som tidligere omtalt, var sikker på, at fejlen på facaderne er en k3 og ikke en k2, som i tilstandsrapporten, turde jeg ikke lade huset stå endnu en vinter uden renovering.
Derfor hyrede jeg … fra tømrerfirmaet … til at rense facaden for kalk og maling. Dernæst har jeg besluttet, at komme isoleringsbat udenpå for samtidig at gøre noget energivenligt.

På grund af isoleringen, mente …, at det var nok, at fræse facaden fri for kalk og maling.

Den opfattelse måtte han dog hurtigt opgive, da pudset var så porøst at det faldt af på store områder. Derfor rensede han alt pudset af for at sætte isoleringen på de rå mursten. Flere steder, hvor der havde været 'lommer', var også murstenene fugtige og pudset mellem murstenene faldt ud, så muren skal repareres yderligere end de revner der står omtalt i tilstandsrapporten

Østmuren er hulrumsmuret.

Helt galt blev det, da han kom til nordsiden af huset.
Nordsiden er 1/3 hulrumsmuret og 2/3 stolpekonstruktion. Ved stolperne skvattede muren næsten sammen af sig selv, så porøs var pudset blevet under malingen. Flere af stolperne havde rådne stykker og bundstolpen var helt nedbrudt. … fandt det sikrere og billigere at bygge en helt ny mur, i stedet for at fjerne de rådne dele af stolperne og erstatte dem med nye. Det ville tage alt for mange arbejdstimer og nye hele stolper vil altid være sikrere end sammensatte. Desuden var der jo ingen hold i murstenene, så nu er muren/væggen bygget af stolper med 60 cm mellemrum, støbt understolpe, isolering og 22mm vandfastkrydsfiner på ydersiden.

Således er jeg i den grad blevet bekræftet i, at facadens fejl er en k3. Skaden har allerede gjort stor skade på de bagvedliggende bygningsdele - nemlig murene.

På grund af det omfattende arbejde på nord siden er det pt. kun øst og nord siderne der er blevet renset.

Selskabet har i brev af den 18/11 2013 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"Vi skal hermed vende tilbage til sagen, idet vores bygningskonsulent var på adressen den 2. november 2013, men der var intet at besigtige, fordi beboelsesbygningen er under kraftig forandring.

Tre ud af fire facader var beklædt med isoleringsbats fra umiddelbart over sokkel til tag. Disse isoleringsbats skal så pudses, og facaderne males med en silikatmaling.

Af de oprindelige mure, var det kun vestsiden, der ikke var sat i stand endnu, men denne væg er under halvtag.

Ifølge forsikringstagers murer er der ikke udskiftet mursten, bortset fra en reparation over vindue i sydmuren, hvor nyt vindue er sat i.

Forsikringstager oplyser i sit brev af 20. oktober 2013 til Ankenævnet, at stolpekonstruktionen på nordsiden havde flere rådangreb, og at bundremmen var helt nedbrudt. Som vi forstår forsikringstagers brev, valgte man at opbygge en helt ny nordvæg.

Forsikringstager har indsendt nogle fotos, som vi vedlægger. Der er fotos af fugtudslag på mursten, fotos af repareret murværk over vindue på sydside, men ikke fotos af bundrem på vestside.

Ydervæggen er udmuret stolpekonstruktion. Der er tale om en massiv mur (dvs. ikke hulmur). Forsikringstager oplyser i sit brev af 3. oktober 2013 til Ankenævnet, at der var trukket fugt ind på væggen i stuen, men det nævnte hun ikke til vores bygningskonsulent ved besigtigelsen den 18. juni 2013.
…
Nedbrudt stolpekonstruktion er ikke dækket af ejerskifteforsikringen jf. klausul i policen. Klausulen er konkret begrundet i tilstandsrapportens oplysninger om, at ejendommen er bindingsværk med puds, at den fremstår med manglende vedligeholdelse, at facaderne er med revner og løst puds, hvilket skaber mulighed for fugtindtrængen til træværk, og at facaderne har fået karakteren K2.

Vi må henvise til, at forsikringstager i tilstandsrapporten er advaret mod, at revner og løs puds (pga. muligheden for fugtindtrængning) vil medføre, at bygningsdelen = facaderne opbygget af stolpekonstruktion og mursten vil tage skade, hvilket også er sket. Det forhold vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Forsikringstager har udbedret uden at kontakte os for besigtigelse, efterhånden som facaderne blev afrenset for puds og den underliggende mur synliggjort. Forsikringstager har ikke givet os mulighed for at vurdere, om facaderne herunder nordmuren var i en sådan stand, at de udgjorde en nærliggende risiko for bæreevnesvigt og skade på husets andre konstruktioner. Vi mener, at dette må komme forsikringstager bevismæssigt til skade. Forsikringstager har ikke bevist sin påstand om, at facaderne var i en sådan stand, at de udgjorde en nærlig-

gende risiko for skade på andre bygningsdele, og at tilstandsrapportens karaktergivning er misvisende.

Med henvisning til forsikringstagers brev af 3. oktober 2013 puds anfægter vi ikke, at afskallende puds ikke kun var afgrænset til murværk mellem bindingsværk. Vi har skrevet dette, fordi det er noteret ved den telefoniske anmeldelse den 4. april 2013.

Ifølge vores bygningskonsulent er murværket mellem stolpekonstruktionen massiv mur og ikke hulmur. (Hvis der havde været hulmur, var der ingen grund til at isolere huset udvendigt. Der kunne så have været blæst isolering ind i hulmuren.)

Vi mener, at vi alene har fremsendt den gyldige tilstandsrapport udarbejdet den 2. september 2011. Den første tilstandsrapport var udarbejdet i august 2010, og oplysningen om husets salgsperiode er medtaget, fordi sælger var flyttet på plejehjem, og en køber således måtte vide, at ejendommen næppe var vedligeholdt herefter]

Et tømrerfirma, som klageren har antaget, har i brev af den 24/11 2013 bl.a. vurderet:

"Efter af havde besigtiget ejendommen, set tilstandsrapport, og læst brevvekslingen mellem forsikringstager og forsikringsselskab, foreslog jeg følgende.

Rense facaden af for plasticmaling, da der var revner og lommer i malingen. Det betyder at det indtrængende vand for en stor del vedkommende vil trænge ind i murværket. Plastmalinger er ikke åbne for vanddampe, og det indtrængende vand kan ikke trænge ud gennem malingen igen.

Det viste sig under afrensning af facaden, som foregik med en facade sliber, at pudsen var så løs, at den faldt med af på over 1/2 af arealet af facaden. Pudsen var ligesom smuldret og fugtig. Det må antages, at det skyldes, at facaden var malet med plasticmaling. Det skal nævnes at der var malet oven på en kalket overflade.

Facaden blev renset helt ned for puds. Dels fordi det meste af pudsen sad løs og fordi murværket flere steder var løst. I alt 5 steder blev muresten pillet ud og muret op igen. Derudover blev fugerne kradset ud og fuget op igen en del steder.

Huset er nu blevet beklædt med isolering og pudset. Dette er blevet gjort med baggrund i følgende.

Grundet den forkerte overflade behandling med plastmaling oven på kalk, var der flere områder hvor murestenene var forvitret eller begyndt på det. Det betyder at det ikke er muligt at opnå optimal vedhæftning for efterfølgende facadepuds, hvorfor det ville være nødvendigt at udskifte mellem 500 - 800 muresten rundt om i facaden. Fugerne var mange stedet i en tilstand som hvis de skulle flises/pudses ovenpå ville de skulle udskiftes.

Væggen mod nord var i så dårlig stand, muresten sad løse, og kunne derfor ikke bruges til at fastgøre facade isolering fast i. Væggen blev derfor erstattet med en trækonstruktion beklædt med 21mm vandfast krydsfiner.
Da et sådan stykke arbejde er svært at prissætte, valgte [klageren] at få huset isoleret udenpå i stedet. Det betød samtidige at arbejdet med at renoverer murværker blev væsentlige mindre.

9. 84.834

[Klageren] har forelagt mig Gjensidiges brev til ankestyrelsen af 18.11.2013. Jeg vælger at kommenterer brevet, da der i det fremkommer påstande som hverken jeg eller min arbejdsmand kan genkende. Der er endvidere draget konklusioner som jeg mener ikke er håndværksmæssige korrekte.

Et stykke ned i tekste på side 1 står der følgende. Der er ikke udskiftet muresten bortset fra en reparation over vindue i sydmur. Der er ikke sandt der er udskiftet muresten i alt 5 steder. Derimod er det sandt at vi stod og snakkede ved sydmuren og jeg fortalte at der over vinduet var skiftet en del sten.

Der står længere nede i teksten, at det er en udmuret stolpekonstruktion, med massivmur.

Dette er ikke rigtigt, en massiv mur må være en mur med muresten på begge sider uden luft imellem de 2 sider. Jeg har aldrig i min tid som håndværker - 35 år - set en stolpekonstruktion, hvor der er muret rundt om stolperne. Jeg har set, at der på indersiden er lavet en trækonstruktion, som der er pudset, og senere er blevet beklædt med plader.

Det gælder for huset at ca. 2/3 af væggene er med hulmur. Det se vægtykkelsen ca. 32 cm. Der står videre, at der er tale om en stolpe konstruktion, det er ikke rigtigt. 2/3 af huset er med muret facade. Jeg talte i øvrigt med Gjensidiges bygningskonsulent om dette. Der stod nogle af de gamle vinduer i indkørslen. Jeg fortalte ham, at der sandsynligvis var lavet renovering af facaden i forbindelse med vindues udskiftningen, som vi begge var enige om efter vindues alder var en gang i 70erne. Stolperne var blevet fjernet og der var blevet muret en ny 1/2 stenvæg. Jeg fortalte at jeg fandt det pudsigt at vægen først var blevet kalket og derefter fået plastmaling da det ikke var normalt at kalke i 70erne.

Med hensyn til at afgøre om der er tale om en pudset stolpe konstruktion eller ej når dette vurderes er der en simpel måde at gøre dette på. Der bankes lodret og vandret på murværket. Er der stolper indenunder fremkommer der en hul lyd er der derimod muresten vil der være en mere stum lyd. Er der tale om løs puds, bankes der systematisk lodret og vandret ved vinduer og døre. Er der en hul lyd fra top til bund af vægen er der en lodret stolpe indenunder. De vandrette stykker træ findes ved at banke mellem de lodrette stolper, når lyden bliver hul bankes der vandret for at udelukke om der er tale om løs pude eller et stykke træ.

I forhold til om det er bedst at isolere i hulmuren eller uden på er det en væsentlig bedre ide at isolere udefra. Det er det da hvis der isoleres i hulmuren vil der være kuldebroer rundt om vinduer og døre, der vil sikkert også være mursten og mørtelrester mellem de 2 mure. Ved udvendig isolering elimineres disse forhold.

Med den erfaring jeg har, vil jeg mene, at er der tale om såvel en mangelfuld og direkte forkert vurdering, af såvel væggenes tilstand samt opbygning."

Klageren har i brev af den 26/11 2013 til nævnet bl.a. anført:

"Det undrer mig, at de først forsinker sagen 3 uger, hvorefter de kommer med nogenlunde de samme gisninger og ukorrekte oplysninger, som de gjorde før.

Bygningskonsulenten møder op på adressen lørdag den 2. nov. Det er 11 dage efter at de har fået at vide, at jeg er påbegyndt renoveringen, fordi jeg ikke med så alvorlig en skade tør lade huset stå ubehandlet endnu en vinter. De havde, da jeg ringede for at høre, hvorfor de havde lagt sagen i bero, lovet mig 1. prioritering. I en sådan situation, er det så rettidig omhu

med 11 dage? Skaden blev anmeldt først i april, hvor jeg opdagede skaden, fordi jeg skulle til at sætte facaden i stand.

At der intet var, at besigtige er ikke helt korrekt

Vestsiden er også anmeldt. Der var ingen afskalninger (bortset dem der var lavet i forbindelse med min opdagelse af skaden, malers besigtigelse, og [bygningskonsulentens] besigtigelse i juni). Men der var lommer, som holdt på fugten, dels fra små huller i plastmalingen (taget er ikke 100 % tæt) dels indefra, og derfor var muren også skadet der. Hvis [bygningskonsulenten] havde været interesseret, kunne han have bedt … om at frilægge muren på et stykke, så han kunne have set, hvordan den så ud.

Jeg viste sagsfremstillingen til …, som blev meget fortørnet over udlægningen og selv ville beskrive sit arbejde og sin version af deres samtale. Jeg var ikke til stede, idet jeg ikke vidste, at besøget fandt sted.

De mener ikke der er fotos af bundrem på vestsiden!
Tror de mener nord siden, for vestsiden kunne [bygningskonsulenten] jo selv have faet blotlagt ved besigtigelsen! Der er rent faktisk foto, hvor bundremmen er med på de foto jeg medsendte. (Jeg vedlægger en kopi af den mail med foto jeg sendte til Gjensidige for at være sikker på at alle sendte foto er videresendt til jer.)
Bortset fra det, ved jeg ikke hvorfor de er så interesserede i den bundrem! De har jo taget forbehold for stolper i forsikringen og jeg har ikke søgt dem dækket!
Arbejdet med stenene synes jeg derimod ville være rimeligt, om de dækkede, da de jo er skadet af den forkerte overfladebehandling huset har fået.

'Ydervæggen er udmuret stolpekonstruktion. Der er tale om massiv mur (dvs. ikke hulmur)'

Hvorfor skriver de det, når jeg har fortalt, tilstandsrapporten beskriver, billederne viser, at det kun er tilfældet for cirka 1/3 af murene. Huset er 'født' med hulmur på østsiden og ca. 1/3 del af både nord og syd siden. Efter en større renovering i 70 erne (at dømme efter vinduerne) er stolperne udskiftet med sten og yderligere et lag sten i sydmuren. Det var ifølge … en del af den samtale han havde med [bygningskonsulentens] ved besigtigelsen den 2. nov.

Det er en direkte usandhed, at jeg ikke fortalte [bygningskonsulentens] om fugt indtrængning i stuen ved besigtigelsen d.18.juni.

Jeg fortalte det i forbindelse med, at jeg havde trukket et stort stykke maling af på sydmuren. Det havde stoppet fugtindtrængningen og både [bygningskonsulentens] og jeg selv har fotograferet området. Det samme har gjort sig gældende på et annex, som ikke er forsikret, men mursten, med samme overflade behandling, med kalk under plastikmaling.

Endnu engang vil jeg gøre opmærksom på, at tilstandsrapporten foruden en K2s også påpeger at: 'ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE MÅ PÅREGNES'.

Hvis det havde været en K2êr ville malingen skalle ved revner og huller og facaden ville se forfærdelig ud. Men det ville være det eneste. Det ville ikke skade en anden bygningsdel, som er muren og mørtel mellem sten. Og pudset ville kun have taget skade der hvor der var revner. Man ville kunne have repareret revnerne og det løse puds og smurt noget frisk maling på.

11. 84.834

Med den fejlbehandling af facaderne med kalk under plastmalingen er det ikke muligt at nøjes med almindelig vedligeholdelse fordi fugten indefra og især ved små huller og utætheder ikke kan komme ud, og laver en fugtlomme hvorved det skader de underliggende bygningsdele.

Og det var IKKE almindeligt i 70ême, hvor huset blev renoveret, men stadig kalket.

Tilstandsrapporten skulle atter have advaret mig!

Jeg gør opmærksom på at fugten ved en revne kan komme ud igen /tørre og derfor Ikke er så farlige, som de lommer, der opstår under plastikmaling.

Ellers må jeg indrømme, at afsnittet er svært at forstå!

Først har murene (igen med stolpekonstruktion selvom det er under 1/3!!) taget skade.

Hvorefter de ikke har taget skade! (8. afsnit på side 2).

Der står ikke i tilstandsrapporten at huset er bindingsværk med puds.

Der står at det er: dels sten og dels udmuret stolpekonstruktion. Og ved renovationen i 70erne er hele sydmuren nu også blevet hulmur, i stedet for tidligere kun 1/3 af den.

At jeg har ødelagt nogle af mine beviser, er måske rigtigt nok Men jeg valgte at bevare mit hus i stedet for mine beviser.

Desuden er huset blevet besigtiget af en malermester …, af [bygningskonsulenten] og af … og hans medarbejdere. Det er for mig at se væsentlige vidner og jeg må endnu engang påpege, at Gjensidiges sagsbehandling har været meget langvarig og ufaglig. Først anmeldte jeg skaden først i april. Der har været rigeligt med tid til at besigtige huset. Hver gang der er sket noget i sagen har jeg først måttet rykke. Da de åbenbart har noteringspligt må det kunne ses i noteringerne. Senest er 11 dage længe, for en sag der har 1. prioritet, og de har ikke gidet tage stilling til den væg der ikke var gjort noget ved. Fotos er også, sammen med vidner, gode beviser.

Hvis afskalningen mellem bindingsværk påstås at være mine ord, er der tale om en ren usandhed. Der har aldrig været synlige stolper, og jeg forbinder bindingsværk med både vandrette og lodrette bjælker, så der er tale om små områder med sten. Så det har jeg aldrig sagt!

Bygningskonsulenten har endnu en gang taget fejl idet jeg valgte også at isolere hulmuren (2/3) med bats for at give huset et ensartet udseende. Og fordi visse eksperter mener det isolerer bedre.

Undskyldningen/begrundelsen for at vægte den 1. tilstandsrapport finder jeg meget tynd! Den tidligere ejer var 92 år, da han kom på plejehjem. Hans søn havde hjulpet ham gennem de sidste mange år med at passe huset (jf. tidligere skrivelse med de mange små reparationer som han og sønnen har udført). Der er absolut intet der tyder på, at sønnen ikke er blevet ved med det, for at få den størst mulige arv. Bemærk også at bl.a. facaderne får samme karakter i begge tilstandsrapporter.

Hvis jeg havde vidst at facaderne var fejlbehandlede og behøvede renovering, havde jeg ikke skrevet under 2. gang/ købt huset, med mindre jeg havde fået et betydeligt nedslag i prisen.

Jeg stolede på den foreliggende tilstandsrapport, og var tryg ved at have tegnet en ejerskifteforsikring som ville dække, hvis der var skjulte fejl."

Selskabet har i brev af den 7/1 2014 til nævnet til dette bl.a. anført:

"Vores bygningskonsulent har oplyst, at ydervægge ikke er opbygget som hulmur med for- og bagvægge af mursten. Derfor brugte vi udtrykket 'massiv mur', hvor 'halvstensmur' med en let bagvæg nok er det rette byggetekniske begreb.

Sagen drejer sig imidlertid ikke om ydervæggenes opbygning, men om facadebehandlingen af ydervæggene udgør en skade, eller om der er advaret tilstrækkeligt om forholdet i tilstandsrapporten. Vi har til bedømmelse af sagen alene lagt den sidst udarbejdede tilstandsrapport til grund og også kun citeret fra den, jf. vores brev af 19. september 2013 til Ankenævnet.

Vores forsikringstager oplyser, at mursten havde taget skade, men dette er ikke bevist. Forsikringstager tog ikke kontakt til os under facaderenoveringen, hvilket kan undre os, hvis murstenene var så forvitrede, at det jf. murerens udsagn ville være nødvendigt at udskifte 500-800 mursten.

Fotos underbygger ikke denne påstand.

Da vores bygningskonsulent var på adressen den 2. november 2013 var der intet at besigtige, fordi facader mod nord, øst og syd udvendigt var beklædt med isoleringsbatts. Der var intet at bemærke ved vestfacadens mursten, som er beskyttet af et halvtag.

Forsikringstagers murer nævnte ikke overfor vores bygningskonsulent, at der skulle være udskiftet sten andre steder end over vinduesåbning på sydmur, hvor man havde sat et nyt vindue i.

Det er oplyst, at nordfacaden er erstattet med en trækonstruktion beklædt med 21 mm vandfast krydsfiner. Men ifølge forsikringstagers brev af 20. oktober 2013 til Ankenævnet havde dette sin årsag i den rådne stolpekonstruktion, og rådskader på stolpekonstruktionen er ikke dækket på grund af klausulen i policen.

Vi mener ikke, at forsikringstager har sandsynliggjort, at facadernes tilstand har forårsaget dækningsberettigende skader på murværk, hvorfor vores svar af 19. september 2013 til Ankenævnet fortsat er dækkende for vores vurdering af sagen."

Klageren har i brev af den 14/1 2014 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"Det svært for mig at se, at de er kommet med noget nyt i sagen - altså lige bortset fra påstanden om, at det ikke er en hulrumsmur, men en massiv halvstensmur!
Det virker som endnu en påstand, for at få mit hus til miste i værdi, når nu det med bindingsværket er blevet tilbagevist.

13. 84.834

Et foto, murenes tykkelse (33cm) og håndværkernes udsagn beviser, at der er tale om hulrumsmure.
…
Da jeg bliver opmærksom på skaden, anmelder jeg den, og får en fagmand, malermester …, til at vurdere skaden og han karakteriserer helt klart skaden som en K3 og siger, at renovering er nødvendig. (Gjensidige har selv refereret hans undersøgelse uden, at erklære sig uenige, da jeg klagede over usaglig vurdering!)

Det er ligeledes en usandhed, når de skriver, at de ikke blev underrettet og ikke havde mulighed, for at vurdere skaden under facaderenoveringen. De havde 11 dage før de mødte op, vest muren var ikke påbegyndt og huset var ikke pudset. [Bygningskonsulenten] kunne have bedt om, at en eller flere af pladerne blev skruet af, så de kunne se sten og mørtel mellem sten.

… fortæller, at [bygningskonsulenten] var der ca. 5-6 min. og at han ikke spurgte ind til noget. Jeg var hjemme, men blev ikke kontaktet.

Fotos underbygger dels, at det er hulmur, dels at puds og mørtel er mørnet og faldet af dels at der er lavet murer arbejde på murene.

I følge tømrermester, …, er det en løgn, at der ikke blev nævnt flere steder med murstens arbejder. Jvf. … egen udlægning af arbejdet, vedlagt mit brev fra 26. nov.

Der er blevet sat nye vinduer op i hele huset. Vinduer med samme mål som de gamle havde skaden været en K2 med almindelig vedligeholdelse, havde det ikke medført større murstens arbejder som vist på foto.

En del af nordfacaden er ganske rigtigt blevet erstattet af en trævæg. (delen kan dels ses på fotoet med påbegyndt isolering og dels på de fotos, hvor stolperne er synlige) Der var ganske rigtigt pletvis råd i stolperne og bundremmen var helt rådden. Stolperne er ikke dækkede, af forsikringen, men muren brasede jo næsten sammen af sig selv og var ikke istand til at holde på en isoleringsbat. Derfor var det billigere, at bygge en trævæg i stedet for at mure muren op på ny. Det ville have været en bekostelig affære og det var ikke muligt pga. sten og mørtels tilstand, og fordi det var en halvstensmur, at reparere på den, som det blev gjort på de andre ydervægge.

Jeg mener helt klart, at det er bevist, (så men bare i det at man ikke kunne fræse maling og kalk af uden at meget af pudset faldt) at der ikke er tale om en K2 som kunne klares med almindelig vedligeholdelse.

Der var, modsat tilstandsrapporten udsagn, tale om en K3 som nødvendiggjorde en totalrenovering af husets gavle og facader. Og de havde allerede taget skade."

Af forsikringspolicen fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse af den/de forsikrede bygninger**

Anvendelse	Beboelse Litra A		

…
Klausuler
…

b. Forsikringen dækker ikke svamp-, insekt-, råd-, fugt-, og skimmelskader der opstår i eller udbreder sig fra bindingsværk. Dette vedrører Litra A"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Ved skade**
…
2.3
Udbedring af skade, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede må ikke finde sted, før Gjensidige skriftligt har bekræftet dette.
…
14. Hvad 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 skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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.
…
Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
16. Hvad dækker forsikringen ikke
Forsikringen dækker 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, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet har gennemset de fremlagte fotos.

Nævnet udtaler:

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er et pudset hus fra 1948, der stedvis har bindingsværk i ydermurene. Klageren overtog ejendommen i oktober 2011 og anmeldte i 2013, at maling og puds skallede af husets facader. Efter sagens indbringelse for nævnet har klageren yderligere gjort gældende, at pudslaget var meget porøst, og at der særligt i den nordvendte facade var råd i bindingsværket og løse mursten. Klageren

iværksatte udbedring af forholdene, inden selskabet genbesigtigede huset den 2/11 2013.

På baggrund af bl.a. udtalelsen fra klagerens tømrer af 24/11 2013 må nævnet lægge til grund, at afskalningerne i facaderne sandsynligvis skyldes, at der før klagerens overtagelse er anvendt en plastmaling e.l. på en utilstrækkeligt afrenset tidligere kalket overflade.

Det fremgår under generelle kommentarer til bygningens tilstand i tilstandsrapporten, at den forsikrede ejendom fremstår overvejende uden væsentlige mangler - dog med manglende vedligeholdelse. Det fremgår endvidere, at udvendige facader fremstår med diverse revner og stedvis løs puds. Forholdet har fået karakteren K2, der beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for en overskuelig tid, og den bygningssagkyndige har i en note til forholdet anført, at almindelig vedligeholdelse må påregnes.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har godtgjort, at facadernes tilstand er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten og dermed udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at en køber ikke kan forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foregået optimalt, at der hviler en latent vedligeholdelsesbyrde på huse som det i sagen omhandlede, og at afskalninger forekommer efter en årrække selv på huse, hvor grundbehandlingen er korrekt. Endvidere bemærker nævnet, at klageren ved at iværksætte udbedring før selskabets genbesigtigelse den 2/11 2013 har bragt sig i en bevismæssigt vanskelig position i forhold til vurderingen af, om der ved facaderne, og herunder navnlig den nordvendte, var tale om forhold, der klart gik ud over det, som klageren måtte forvente, på baggrund af det oplyste om ejendommens alder mv. og oplysningerne i tilstandsrapporten.

16. 84.834

Herefter, og idet nævnet ikke finder grundlag for at kritisere, at selskabet med henvisning til den gengivne klausul vedrørende råd og svamp i bindingsværk mv. har afvist dækning af skaderne på træværket i facaden

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels