Ankenævnet for Forsikring

Den 22. september 2014 blev i sag nr. 85277:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den pudsede facade på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til forsikringens skadebegreb.

Den forsikrede ejendom er fra 1999. Forsikringen trådte i kraft den 20/10 2008 på baggrund af en tilstandsrapport af 11/9 2008.

Klageren foranledigede, at ejendommens facader blev besigtiget af en ingeniør. Af notat af 23/9 2013 fremgår bl.a.:

> "I husets ydervægge kan konstateres en del revnedannelser hvilket er baggrund for besigtigelsen.
>
> Huset:
> - Opført 1999
> - Ydre mål : ca 8,6 x 12,0 m
> - Huset er i 2 plan (stue og 1.sal)
> - Ydermure er isolerede hulmure opført i lecablokke, udvendigt pudset og malet. Såvel bagmur, som formur, er opført i lecablokke.
> - Sokkel fremstår pudset og malet.

Garagen:

- Opført 1999
- Ydre mål : ca 6,6 x 10,4 m
- Bygningen er i 1 plan, med høj sokkel mod sydøst og sydvest.
- Ydermure er isolerede hulmure opført i lecablokke, udvendigt pudset og malet. Såvel bagmur, som formur, er opført i lecablokke.
- Fundament er pudsede fundablokke (i hvert fald hvor der er høj synlig sokkel)

Overordnet generel konklusion
Der er ikke konstateret revner i husets bagmure/indervægge, hvorfor årsagen til revnedannelserne umiddelbart (og primært) søges i materialevalg, konstruktion og udførelse.

Gavl mod nordøst:
På denne side ses 3 revner lodret fra terræn og til toppen af skalmuren. Endvidere vandrette revner mellem fundament og skalmur. Revnerne måltes med revneviddemåler til 0,2 -0,4 mm.

Bevægelserne tolkes frembragt af formurens skiftende temperaturer, da denne, i modsætning til bagmuren, følger årstidernes temperaturvariationer. De skiftende temperaturer medfører udvidelser og sammentrækninger i formuren og disse spændinger vurderes at have frembragt de synlige, markante lodrette revner.
Revnernes omfang og karakter kunne endvidere indikere at fabrikantens anvisninger om mørteltype, men specielt armering og binderplacering ved murhjørner ikke er fulgt, da de tilladelige feltstørrelser (uden dilatationsfuger) ikke er overskredet.
En gavlvæg af denne størrelse burde således udmærket kunne fremstå uden lodrette revnedannelser.

De vandrette revner i overgangen mellem fundament og formur vil i alle tilfælde være svære at undgå, idet der normalt er pudset henover et indlagt lag sokkelpap (glidelag).

Ovenstående tolkes som de primære revnedannelser, og disse har i virkeligheden medført det synlige mønster af netrevner der udspringer omkring, og i forbindelse med, disse primære revner. Netrevnemønsteret fremkommer når fugt der trænger ind i de primære revner og over tid skaber små frostsprængninger der i sidste ende løsner pudsen. Dette ses tydeligst i forbindelse med vandrette revner, hvor fugten vil tilstede hyppigst.
Effekten er selvforstærkende og ødelæggende for pudslaget.

Facade mod sydøst:
Der er ikke konstateret revner

Gavl mod sydvest:
På denne side ses 1 revne fra vinduets hjørne og til toppen af skalmuren. Endvidere 1 markant vandret revne på tværs af hele gavlen i højde med undersiden af vinduet. Under dette niveau ses et større antal netrevner samt 1 vandret revne mellem fundament og skalmur. Den øverste vandrette revne måltes med revneviddemåler til 0,1 mm.

Bevægelserne der har frembragt den lodrette revne tolkes som ovenfor frembragt af formurens skiftende temperaturer, da denne, i modsætning til bagmuren, følger årstidernes temperaturvariationer. De skiftende temperaturer medfører udvidelser og sammentrækninger i formuren og disse spændinger vurderes at have frembragt den synlige, markante revne. Revnernes karakter kunne endvidere indikere at fabrikantens anvisninger om mørteltype, og

specielt armering ikke er fulgt, da de tilladelige feltstørrelser (uden dilatationsfuger) ikke synes overskredet.
En gavlvæg af denne størrelse burde således udmærket kunne fremstå uden lodrette revnedannelser.
Den vandrette revne på tværs af gavlen under vinduet synes kun at kunne stamme fra en længere pause i opmuringsarbejdet der har medført vedhæftningssvigt i en liggefuge. Årsagen hertil kunne stamme fra manglende afdækning, uheldige fugt- eller temperaturforhold, eller evt. skift i materialer.

Den vandrette revne i overgangen mellem fundament og formur vil i alle tilfælde være svær at undgå, idet der normalt er pudset henover et indlagt lag sokkelpap (glidelag).

Ovenstående tolkes som de primære revnedannelser, og disse har i virkeligheden medført det synlige mønster af netrevner der udspringer omkring, og i forbindelse med, disse primære revner. Netrevnemønsteret fremkommer når fugt der trænger ind i de primære revner og over tid skaber små frostsprængninger der i sidste ende løsner pudsen. Dette ses tydeligst i forbindelse med vandrette revner, hvor fugten vil tilstede hyppigst.
Effekten er selvforstærkende og ødelæggende for pudslaget.
Yderligere kan for hurtig udtørring, eller anvendelse af en for uelastisk pudsemørtel fremkalde et sådant revnemønster.

Facade mod vest:
Revner ses udgående lodret fra murfalse ved hoveddør samt fra et vindue.

Bevægelserne der har frembragt de lodrette revner tolkes som ovenfor frembragt af formurens skiftende temperaturer, da denne, i modsætning til bagmuren, følger årstidernes temperaturvariationer. De skiftende temperaturer medfører udvidelser og sammentrækninger i formuren og disse spændinger vurderes at have frembragt de synlige, markante revner. Revnernes karakter kunne endvidere indikere at fabrikantens anvisninger om mørteltype, og specielt armering ikke er fulgt, da de tilladelige feltstørrelser (uden dilatationsfuger) ikke er overskredet.
En væg af denne størrelse burde således udmærket kunne fremstå uden lodrette revnedannelser.

Garagen

Gavl mod nordøst:
Der ses en markant lodret revne ca midt i gavlmuren.

Bevægelserne der har frembragt den lodrette revne tolkes som ovenfor frembragt af formurens skiftende temperaturer, da denne, i modsætning til bagmuren, følger årstidernes temperaturvariationer. De skiftende temperaturer medfører udvidelser og sammentrækninger i formuren og disse spændinger vurderes at have frembragt den synlige, markante revne. Revnens karakter kunne endvidere indikere at fabrikantens anvisninger om mørteltype, og specielt armering ikke er fulgt, da de tilladelige feltstørrelser (uden dilatationsfuger) ikke er overskredet.
En væg af denne størrelse burde således udmærket kunne fremstå uden lodrette revnedannelser.

Facaden mod sydøst:

Der ses en markant lodret revne ca midt i facaden. Vandret ses en tydelig revne i overgangen mellem fundamentsblokke og facademur. Endvidere vandrette revner mellem blokkene anvendt til skorstenen.

Bevægelserne der har frembragt den lodrette revne tolkes som ovenfor frembragt af formurens skiftende temperaturer, da denne, i modsætning til bagmuren, følger årstidernes temperaturvariationer. De skiftende temperaturer medfører udvidelser og sammentrækninger i formuren og disse spændinger vurderes at have frembragt den synlige, markante revne. Revnens karakter kunne endvidere indikere at fabrikantens anvisninger om mørteltype, og specielt armering ikke er fulgt, da de tilladelige feltstørrelser (uden dilatationsfuger) ikke er overskredet.
En væg af denne størrelse burde således udmærket kunne fremstå uden lodrette revnedannelser.

Den vandrette revne i overgangen mellem fundament og formur vil i alle tilfælde være svær at undgå, idet der normalt er pudset henover et indlagt lag sokkelpap (glidelag).
De øvrige vandrette revner mellem blokkene til skorstenen vurderes at stamme fra uheldige temperatur- eller fugtforhold i forbindelse med opmuringsarbejdet.
Hvis der omkring skorstenens underste del er anvendt fundablokke skyldes revnerne sandsynligvis at der ikke er anvendt armering.

<u>Gavl mod sydvest:</u>
Der ses mange lodrette og vandrette revner imellem fundamentsblokkene. Alle samlinger er stort set synlige.
Over fundamentet er pudslaget stort set over hele fladen fuld af netrevner.

Den vandrette revne i overgangen mellem fundament og formur vil i alle tilfælde være svær at undgå, idet der normalt er pudset henover et indlagt lag sokkelpap (glidelag).
De øvrige revner mellem blokkene til fundamentet vurderes at stamme fra uheldige temperatur- eller fugtforhold i forbindelse med opmuringsarbejdet, evt i kombination med manglende armering mellem blokkene. En anden mulighed er anvendelsen af en meget svag udstøbningsmørtel. I tillæg ses tydeligt at blokkene ikke overalt ligger i forbandt hvilket også er en svækkende faktor.
Over fundamentet vurderes det store antal af netrevner at stamme fra enten fra en for hurtig udtørring efter pudsningen eller anvendelse af en for uelastisk pudsemørtel.

<u>Facaden mod nordvest:</u>
Her er ikke konstateret revner."

I klageskema af 24/10 2013 har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.
Vores hus og garagebygning fra 1999 slår revner både vandret og lodret, skaderne er så omfattende at der på en af ende gavlene er begyndt at danne sig et fugtnet under pudslaget. Skaderne som omfatter både Hus og garagebygningen er anmeldt til Dansk Boligforsikring den 07-08-13 og efter et besøg på max 30 min den 13-08-13 har besigtigelseskonsulent ... set det han skulle. Hertil skal siges at han absolut ikke har læst hverken tilstandsrapport, skadeanmeldelse eller tilset noget andet af det jeg har sendt omkring sagen. Han tager også dokumentations billeder med en iphone 4, som jeg altså har svært ved at se kan bruges til fremvisning overfor skadesbehandleren, som jo i sidste ende skal være den som træffer en afgørelse.

Sagen bliver den 19-08-2013 afvist (begrundelsen er vedhæftet).
Den 21/08-13 ringer jeg ind og klager over deres afgørelse i sagen. Jeg forklarer at jeg ikke er tilfreds med besigtigelseskonsulenten og fortæller at han kom alt for nemt om ved det og forstår ikke at han ved hjælp af at banke med enden af en skruetrækker og nogle billeder kan komme frem til en sådan afgørelse. Vi bliver enige om at jeg selv må kontakte en murer (...) som kan besigtige skaderne og skal derefter vende tilbage og de vil så udfra hans gennemgang revurdere sagen.
Jeg kontakter imellem tiden en bygningsingeniør (...) som også kan besigtige skaderne, da jeg udfra ...s (mureren) gennemgang og faglig kompetance erfaring skal holde fast i min sag. Ingeniøren ... laver en seriøs besigtigelse, hvor han noterer alle revner ned tager mål og ordentlige billeder med et rigtig kamera. Vi modtager den 22-10-13 et længe ventet skriv på fire A4 sider vedr. revnerne. Heri konkluderer han at der overordnet er tale om udførelsesfejl i byggeriet. (Skriv er vedhæftet).
Jeg sender straks samme dag ingeniørens konklusion til Dansk Boligforsikring men allerede en time senere får vi endnu et afslag.
Det kan simpelthen ikke passe at en udvidet ejerskifteforsikring ikke skal gå ind og dække de omkostninger der skal til for at rette op på disse skader.
Vi står med et hus og en garage der stille og rolig får flere og længere revner.
Vil også lige nævne at der ikke er noget nylon-net i pudslaget, som der udfra en murers erfaring SKAL være der, når der pudses op på lecablokke. Det skulle lige netop være med til at gøre pudslaget elastisk så det ikke slår revner.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At de går ind og dækker alle omkostninger vi har haft i forbindelse med denne sag samt til udbedring af skaderne."

Dertil har selskabet i brev af 1/11 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"Indledningsvist har klager kritiseret besigtigelseskonsulentens kompetencer og han har stillet tvivl om, kvaliteten af de fotos, der er optaget (med en Iphone 4s) og om de er tilgået skadebehandleren.

Alle vores konsulenter har Iphones, men også separat kamera. De bestemmer selv, om de vil bruge det ene eller det andet til at tage fotos ved besigtigelsen, da kameraet i deres Iphones er af høj kvalitet. Jeg vedlægger for god ordens skyld tekniske specifikationer på kameraet i en Iphone 4s, der dokumenterer kvaliteten. Uanset hvad konsulenterne bruger til at tage fotos med, bliver billederne mailet til skadebehandleren sammen med besigtigelsesrapporten. De fotos, der blev optaget ved besigtigelsen i denne sag (med Iphone 4s) er fremlagt i bilag F.

Ejendommen er opført i 1999, garage/udhus i 2002. Som det fremgår af bilag M og N er facaderne opført i leca, som efterfølgende er pudset. Som det fremgår af de fremlagte fotos er der brugt en 'struktur'-pudseteknik, for at give ejendommen et rustikt hus.

Vores konsulent har ikke vurderet, at der er fejl ved udførelsen af pudsningen. Han oplyser, at de pudsede facader ikke er vedligeholdt i klagers ejertid (måske helt fra bygningernes opførelse). Der opstår revner/afskalninger i pudsen som følge af almindelige bevægelser, vind og vejr. Konsulenten vurderer, at facaderne skal eftergås som følge af almindelig løbende vedligeholdelse.

Den ingeniør klager har fået til at vurdere revnerne er enig i, at revnerne skyldes bevægelser som følge af temperaturskift. De vandrette revner skyldes ifølge ham, pudsning over murpap,

hvilket ingeniøren oplyser, er helt sædvanligt. Ingeniøren udtaler, at revnerne '*kan indikere at fabrikantens anvisninger om mørteltype, armering og binderplacering ikke er opfyldt'.* Denne hypotese ses hverken undersøgt eller understøttet.

Vi er ikke klar over hvilke anvisninger fra 1999/2002, der er tale om, ligesom der ikke ses yderligere dokumentation for, at materialevalg eller udførelse skulle være forkert.

Det påhviler en forsikringstager at godtgøre, at der er tale om en fejlkonstruktion, der på overtagelsestidspunktet gav nærliggende risiko for skader. Pudsede facader kræver løbende vedligeholdelse, revner bør løbende udbedres, ellers sker der yderligere skader (dette understøttes af klagers ingeniør). Klager har ikke vedligeholdt de pudsede facader i sin ejertid. Revnerne ligger ikke udover den vedligeholdelse, der er ved et hus med pudsede facader på leca.

Klagen bør derfor afvises."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i mail af 14/11 2013 til nævnet bl.a. påpeget:

"Vi har brug for mere tid (1 måned) til at svare tilbage på tilsendte fra Dansk Boligforsikring.

Vi er i gang med at indhente nye oplysninger som kan bevise at revnerne ikke kun handler om dårlig vedligeholdelse og bevægelser som følge af temperaturskift.

Bygherren, som også er sælger af huset i 2008 har ingen faglig uddannelse. En konsulent fra Weber/Leca A/S og murer ... har udtalt at de vandrette revner langs sokkel skyldes at der er pudset ud i et, hvor der ellers skulle være adskillelse, for lige netop at forbygge disse revner. Det er tydeligt at vandet er trængt ind og pudset sidder løst. De lodrette og gennemgående revner, mener de ud fra deres faglige kompetencer fremkommer sig af manglende armering og at binderplaceringen ikke er opfyldt.

Alt dette er selvfølgelig kun udtalelser fra dygtige fagfolk som vi normalt stoler på i hverdagen når vi bygger nyt eller renoverer huse og bygninger og kan jo nok ikke bruges som bevis når det pludselig drejer sig om ejerskifteforsikring.

Det vil kræve en stor sum penge for os som husejer at fremlægge 100% bevismateriale der vil kunne dokumentere for fejlkonstruktion, der på overtagelsestidspunktet gav risiko for disse revneskader. Selvfølgelig kan vi jo godt bare smide noget elastisk gummifuge i revnerne samt få lavet sokkelkant rigtigt med adskillelse. Men hvad så næste år.? Kan vi så risikere at vi har samme problem andre steder. Vi er meget nervøse for at dette vil ske når vi har fået ovenstående udtalelser fra professionelle fagfolk.

Enhver husejer vil blive bekymret når professionelle fagfolk siger ovenstående ting om ens hjem.

Vores bekymringer og ingen hjælp fra forsikringen vil munde ud i at vi bliver nød til at udføre en nogenlunde reparation og dermed sælge huset."

Klageren oplyste efterfølgende telefonisk til nævnets sekretariat, at han ikke havde yderligere oplysninger til sagen. I brev af 12/5 2014 til nævnet har selskabet bl.a. oplyst:

"Sælger (...) oplyser, at han opførte huset som privatperson. Han har i dag et murerfirma.

Facaderne er opført af 10 cm leca blokke, 125 mm isolering imellem, og der er anvendt 8 bindere pr. m2. Mørtelen, som blev brugt til oppudsning, bestod af 1 del cement, 3 dele grus og 3 dele mørtel.

Vestgavlen er muret om efter stormen i 1999 - der er anvendt musetrapper. Det er der ikke i resten af pudsningen, da det ikke var et 'krav' dengang.

Sælger har malet huset i 2007/08 - omkring påske. Siden er facaderne formentlig ikke blevet vedligeholdt.

Sælger havde umiddelbart inden jeg talte med ham (på baggrund af besked lagt på hans telefonsvarer) kørt op til vores kunde og drøftet anmeldelsen med ham. Så vidt jeg forstod på sælger, havde de aftalt, at ... ville lave nogle reparationsarbejder 'til foråret' (dvs. her i 2014) - og sælger oplyste mig, at han regnede med, at anmeldelsen derfor ikke længere ville være relevant.

Jeg er ikke klar over, hvad der er sket mellem køber og sælger herefter, men klager **opfordres til** at redegøre herfor. Desuden gentages det, at klager må godtgøre hvori fejlkonstruktionen består - i lyset af de oplysninger vi nu har fået fra sælger om hvordan facaderne er lavet samt - da det er forsikringstager, der skal godtgøre, at der er en skade, der falder indenfor forsikringens dækningsomfang."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3 Hvilke forhold er dækket**

3.1
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 bygningens 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.

3.2
Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

...
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til ste-

de på opførelses-/ udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet har fået forelagt bilag – herunder fotos.

Nævnet udtaler:

Det fremgår bl.a. af klagerens ingeniørs notat, at en række af revnerne i pudset skyldes formurens skiftende temperaturer, der medfører udvidelser og sammentrækninger i formuren. Ingeniøren påpeger endvidere, at revnernes karakter kan indikere, at fabrikantens anvisninger om mørteltype og specielt armering og binderplacering ved murhjørner ikke er fulgt. Ingeniøren har i sit notat bl.a. påpeget, at det for en række af murene gælder, at de burde kunne fremstå uden lodrette revnedannelser.

Selskabet har bl.a. påpeget, at pudsede facader kræver løbende vedligeholdelse, at revner bør udbedres, hvorfor der ellers sker yderligere skade. Selskabet oplyser endvidere, at huset blev malet i 2007/2008, og at facaderne formentlig ikke siden er blevet vedligeholdt, og at revnerne ikke ligger "…udover den vedligeholdelse, der er ved et hus med pudsede facader på leca."

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at der hviler en latent vedligeholdelsesbyrde på bygninger som den omhandlede, og at revner i murværket vil forekomme efter en årrække.

Efter sin gennemgang af sagen – herunder oplysningerne om revnernes størrelse og omfang og oplysningen om tidspunktet for sidste vedligeholdelse samt klagerens ingeniørs oplysning om, at der er forhold, der indikere, at fabrikantens anvisninger ikke er fulgt ved opførelsen - finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende huse af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for,

at der ville opstå betydelige revnedannelser i murene, såfremt der ikke blev sat ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder. Nævnet finder endvidere, at det ikke er bevist, at der er forhold ved bygningen, der berettiger til forsikringsdækning i henhold til forsikringens udvidede dækning. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand