Ankenævnet for Forsikring

Den 5. august 2015 blev i sag nr. 87808:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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 erhvervelse af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over selskabets behandling af et anmeldt forhold ved det indvendige pudslag i den forsikrede bygning.

Selskabet har anerkendt at dække udgifterne til udbedring af et forhold af pudslaget ved en radiator. Selskabet afviser at yde yderligere forsikringsdækning for det øvrige pudslag med henvisning til skadebegrebet.

Den forsikrede bygning er fra 1971. Forsikringen trådte i kraft den 24/8 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 27/4 2012.

I klageskemaet af 7/3 2015 har klageren bl.a. anført:

> "**1. Sagsfremstilling**
> Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.
>
> Resumé:
> I januar 2013, et halvt år efter overtagelse af vores hus, skred indervæggen bag radiatoren under vinduet i det ene værelse. Det viste sig, at skaden skyldtes håndværksmæssige fejl ved opførelsen, som har betydet, at pudsen sad løst. Det samme gjorde gasbetonblokken, som radiatoren sad fast i.

Skaden blev siden dækket af forsikringsselskabet. Flere efterfølgende undersøgelser af huset har vist, at der er tale om generelle forhold. Pudsen sidder løst i det meste af huset, og gasbetonblokkene står løst. I mindst et tilfælde hænger radiatoren nu udelukkende i en løs gasbetonblok.

På trods af, at forsikringsselskabet allerede en gang har erkendt et forhold dækningsberettiget, har de gentagne gange afvist at dække skaderne i resten af huset med skiftende begrundelser. Hovedargumenterne er,

- at der ikke er risiko for yderligere skader, fordi der ikke er sket noget endnu.
- at forholdene slet ikke er dækningsberettigede, fordi der var tale om normal håndværksmæssige praksisser ved opførelsestidspunktet.

Med tiden har forsikringsselskabet endvidere grebet til nye argumenter, såsom at skaderne skyldes renoveringsarbejde, samt at der efterhånden er gået et par år siden overtagelsen af huset.

Vi mener for vores del, at skaderne er fuldt dækket af forsikringen. Der er tale om skader, som ikke stod beskrevet i tilstandsrapporten, som 'giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele' og 'nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand' (jvnf. Almindelige forsikringsbetinger nr. DBF.1.2.12, 3.1).

Forsikringsselskabet har allerede dækket en skade, som er forårsaget af præcis samme håndværksmæssige fejl, som siden er konstateret i resten af huset, og derfor forventer vi, at skaderne i resten af huset ligeledes udbedres, før det sker andre store skader.

Anmeldelsen af de generelle problemer går helt tilbage til august 2013. I november 2013 aftalte vi med forsikringsselskabet, at der skulle finde en genbesigtigelse sted, men grundet forhaling fra forsikringsselskabets side fandt denne først sted i juli 2014. Vi anerkender derfor ikke, at sagen afvises, fordi der er gået lang tid siden overtagelse. Ligeledes afvises det, at renoveringsarbejdet har haft relevans, da det først har fundet sted efter besigtigelseskonsulenten konstaterede skaderne.

Se vedhæftede supplerende redegørelse for uddybende sagsfremstilling med henvisning til bilag.

2. Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi ønsker at få udbedret de nævnte forhold, altså den løse puds i det meste af huset samt de løse gasbetonblokke, så der ikke kommer flere store skader på baggrund af disse konstruktionsfejl.

Det haster især bag radiatorerne, hvor der flere steder allerede er konstateret tydelige følgeskader."

Dertil har selskabet i brev af 26/3 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**
Vi har anerkendt dækning af den løse radiator, som blev anmeldt i januar 2013. I første omgang vurderede vi at reparationen ikke oversteg bagatelgrænsen på 5.000 kr., men vi har efterfølgende bedt kunden om at fremsende tilbud (hvis reparationen er dyrere).

Sagen drejer sig om, hvorvidt vores kundes indervægge generelt er skadede og om ejerskifteforsikringen kan pålægges at betale en ny-pudsning af alle husets vægge.

Indervæggene er lavet af gasbeton og er oppudset, formentlig med almindelig strandmørtel, uden 'udkast' - se begge konsulenters rapport. Begge konsulenter oplyser, at dette var helt sædvanlig byggeskik i 60/70'erne og derfor også ved husets opførelse i 1971. Byggemåden kan - over tid - give løst puds, fordi gasbeton er temperaturfølsomt. Man kan derfor i huse fra denne tid opleve løst eller hultlydende puds. Begge konsulenter fastholder, at der ikke er skader af konstruktiv betydning - udover den løstsiddende radiator, som vi har dækket.

Ejerskifteforsikringen skal dække aktuelle skader og fejl ved huset, der giver nærliggende risiko for skade. Vi har dækket den aktuelle skade, som vurderedes at være tilstede på overtagelsestidspunktet (eller kort tid herefter), men da det hullydende (løse) puds hverken er af konstruktiv betydning eller i øvrigt skyldes fejl ved huset, kan det ikke kræves dækket under forsikringen.

Der henvises i det hele til vores afgørelser - bilag F, I, J, K og L.

Det er muligt, at klagers renoveringsarbejder i ejendommen (f.eks. udskiftning af vinduer eller andet) kan blive besværliggjort, fordi pudsen i forbindelse med sådanne arbejder kan falde af, og pudsreparationer bliver nødvendigt, men det er ikke skader, som ejerskifteforsikringen skal dække, da skaderne ikke var tilstede ved overtagelsen. Skader som opstår pga. renoveringsarbejder, eller byggeprojekter som besværliggøres pga. forhold, som ikke i sig selv har givet skader på overtagelsestidspunktet, har Nævnet i flere sager udtalt ikke kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen.

Klager har ikke godtgjort at have skader udover hvad vi har dækket eller at husets indervægge er fejlkonstruerede.

Klagen bør afvises."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder:

Selskabets besigtigelsesrapport vedrørende en besigtigelse den 31/1 2013 hvoraf bl.a. fremgår:

"**Indledende bemærkninger**
Tidstypisk muret parcelhus fra 1971 i 1 plan (billede 1), i god vedligeholdelsesmæssig stand, alder og karakter taget i betragtning.
Hvor intet andet er nævnt, omhandler anmeldte forhold litra A.

Anmeldte forhold
Indervæg er delvist faldet sammen, jf. skadeanmeldelse.

Besigtigelsen
Ved besigtigelsen kunne der bag oprindelig radiator i værelse på ydermur mod sydøst registreres, at befæstelse af bæringer til radiatoren har løsnet sig fra bagmuren, ligesom at pudslaget på et mindre område mellem bæringer og vindue også har løsnet sig (billede 2 og 3).

Det blev oplyst, at det trækker fra området bag radiatoren, hvilket kan indikere, at der er hul i bagmuren ind til hulrummet i ydermuren bag radiatoren.

Konklusion
Radiatoren kan tidligere af uforklarlige årsager være blevet trukket ud i toppen, hvorved befæstelser af bæringer har sluppet taget i den i forvejen lidt 'skøre' letbeton bagmur. Pudslaget har derved lokalt i samme område også sluppet.

Bagmuren er som sådan ikke faldet sammen, men alene bristet lokalt i bagmuren omkring bæringernes befæstelser i bagmuren.

Hverken bag- eller for mur grundlæggende bar ved besigtigelsen præg af at undergå væsentlige aktive sætninger eller stabilitetsproblemer i øvrigt (billede 4), som kunne tænkes at have indflydelse på det registrerede forhold.

Radiatoren forekom ved besigtigelse ikke at være løs, og falder nok næppe ned som følge af det registrerede forhold. Radiatoren bæres også i væsentlig grad af rørtilslutningerne i bunden af radiatoren (frem- og tilbageløb).
...
Afhjælpning/økonomi
Skal der udføres reparation af bagmuren bag radiatoren, nødvendiggør dette at radiatoren skal afmonteres. Afmontage af radiatoren medfører at anlægges forinden tømmes.

Tømning og påfyldning af anlægget, af- og genmontage af radiatoren samt en mindre reparation af bagmur/pudslag, herunder fastgørelse af bæringer i bagmuren, vil tilsammen efter min vurdering ikke overstige den økonomiske bagatelgrænse på kr. 5.000,- inkl. moms."

Selskabets besigtigelsesrapport vedrørende en besigtigelse den 3/9 2013 hvoraf bl.a. fremgår:

"**Besigtigelsen**
Ved besigtigelsen kunne en del af gasbetonblokke i bagmuren bag radiator i værelse registreres at have løsnet sig i forbindelse med reparation (billede 1-2). Yderligere kunne pudslaget på stort set hele bagmuren i samme værelse også registreres at sidde løst uden vedhæftning til bagmuren.

Disse nye forhold bevirker, at den tidligere opgjorte økonomi for reparation af bagmuren bag radiatoren ikke længere holder, men kan forventes at ligge over bagatelgrænsen.

Yderligere kunne pudslag ved bankeprøver registreres også at sidde løst generelt på bagmure og i mindre udstrækning på indvendige skillevægge i boligen (billede 3-9).

Konklusion
De oprindelige gasbetonblokke i bagmuren er ikke mere korrekt opmuret i bastardmørtel og løsner sig derfor let i forbindelse med reparationsarbejder i bagmuren.

Ved stikprøver kunne radiatorer i andre værelser ikke registreres at sidde løse.

Det ligeledes oprindelige pudslag indvendigt på bagmure og skillevægge er udført uden først mere korrekt at foretage udkast, hvilket på udførelsestidspunktet tilbage i 1971 ikke var

ualmindeligt. Ikke udført udkast sammenholdt med gasbetonmaterialets fugtbetingede dimensionsændringer bevirker, at pudslaget skydes af/ikke hæfter til underlaget.

Fænomenet opleves ofte i parcelhuse, opført tilbage i perioden 196070'erne.

Til trods herfor fremstod pudslag efter min vurdering uden nærliggende risiko for at falde ned, måske som følge af opsat glasvæv på mange af væggene i boligen.
...
Afhjælpning/økonomi
Skal der udføres reparation af bagmuren bag radiatoren, nødvendiggør dette at radiatoren skal afmonteres. Afmontage af radiatoren medfører at anlægges forinden tømmes.

Tømning og påfyldning af anlægget, af- og genmontage af radiatoren reparation af løse gasbetonbiokke i bagmur bag radiator, udskiftning af pudslag på hele bagmuren, samt afsluttende malerarbejde på bagmuren, vil tilsammen økonomisk ligge i omegnen af ca. kr. 10.000,- ex. moms.

Øvrigt løst pudslag på andre vægge i boligen vurderes ikke at skal behandles."

Brev af 22/9 2014 til klageren fra en tømrer- og snedkermester hvoraf fremgår:

"Jeg er uforstående overfor forsikringsselskabets afgørelse.

Der er helt klart en risiko for fremtidige skader, da den ene gasbeton sten allerede er løs og de øvrige vil på sigt også blive løse, og i henhold til pkt. 3.1 andet afsnit beskriver forsikringen ligeledes meget nøjagtig hvad der dækkes, når det giver risiko for nærliggende skade.

Jeg kan ligeledes forstå, at forsikringen har dækket væggen i et andet værelse, og årsagen er jo ikke anderledens og risikoen er ligeledes den samme.

Det er muligt skaden ikke er så slem på nuværende tidspunkt, men i nærliggende fremtid, vil det give samme resultat og derfor vil den også være dækket."

Selskabets besigtigelsesrapport vedrørende en besigtigelse den 1/7 2014 hvoraf bl.a. fremgår:

"**Besigtigelsen**:
FT ønsker at demonstrere at vægpuds generelt er uden vedhæftning bag ved radiatorer (samtlige radiatorer i huset). Ved besigtigelsen afmonterer FT derfor vindueskarm i værelse sydøst - for blotlæggelse af bagvedliggende puds/gasbeton (sker i naboværelse til kontor, hvor vi har dækket 'løs radiator').

Det kan her konstateres at pudslag er uden vedhæftning til bagmur/gasbeton bloksten samt at øverste sten er delvis løse. Se billede 1 - 2 samt video.

Generelt virker pudsoverflader løse i område omkring husets radiatorer. Sporadisk mærkes løst puds på øvrige overflader af bagmur.

Konklusion
Særligt vedr. det område bag radiatorer, øvrige overflader har delvis vedhæftning - puds falder umiddelbart ikke ned, puds bag radiatorer er fastholdt af radiator/beslag samt glasvæv.

Nærliggende risiko - I forbindelse med istandsættelse/fjernelse af glasvæv, vil del af pudslag formentligt falde af.

Jeg skønner gasbeton er opmuret samt puset i alm. strandmørtel. Der er pudset direkte på gasbetonen - ingen udkast/hæfte lag

Det er en kendt problemstilling ved 60/70er huse, hvor der er anvendt gasbeton - både hvad angår 'løse sten' og med puds der falder af - ligeledes at der kan opstå revner.

Gasbeton ses ikke at være 'kastet ud' inden pudsning, dette er medvirkende årsag. Det ses ofte, at man har undladt udkastning, formentligt skyldes det manglende viden hos mange håndværkere på daværende tid (nyt materiale, ikke bevidst om gasbetons egenskaber).

Gasbeton er meget fugt/temp. følsomt - specielt bag ved radiatorer, vil der ske større bevægelser. Typisk ses det at mørtelpuds efter antal år, kun har en begrænset vedhæftning til underlaget.

Årsag til gasbeton/bloksten er løse - gasbeton er kraftigt sugende, under opmuring hærder mørtlen af for hurtigt, derfor slipper mørtlen - slipper over tid. Det er almindeligt at se ved 60/70er byggeri, hvor man har opmuret i alm. kc mørtel - man kan sige mørtlen holder kun afstanden mellem stenene. Jeg skønner har umiddelbart ingen konstruktiv betydning - har stået sådan i mange år."

Mail af 1/12 2014 til selskabet fra klageren hvoraf fremgår:

1. "Den sidste bemærkning, at der er opstået løshed i muren i forbindelse med renoveringsarbejde, er i uoverensstemmelse med fakta:

   Løsheden er opstået helt uafhængigt af renoveringsarbejdet. Da vi fik besøg af jeres konsulent 1. juli 2014 var det efter aftale med [selskabets skadebehandler]. Vi ventede med vilje på konsulentens tilstedeværelse, inden vi fjernede vindueskarmen. De skader, der blev konstateret (ifølge jeres egen afgørelse), løse gasbetonsten, havde intet at gøre med det senere renoveringsarbejde. Netop på grund af de skader, der var i forvejen, har håndværkerne slet ikke gjort noget ved væggen.

2. Forbindelsen til den første sag fremgår tydeligt af vores mailkorrespondance med [selskabets skadebehandler]. Allerede i min mail af 23. august 2013 (se vedhæftede fil ved navn bilag 3) nævnes de andre vægge bag radiatorerne, og de har hele tiden været en del af sagen, som dermed ikke har været lukket. Det har [selskabets skadebehandler] selv formuleret, dog kun mundtligt, og under alle omstændigheder er min opfattelse af sagernes sammenhæng ikke blevet sagt imod på noget tidspunkt i vores snart lange korrespondance med [selskabets skadebehandler]. Væggen bag radiatoren faldt ned (den første sag fra 2013 jvnf. bilag 3), fordi den var opmuret forkert, det samme er alle de andre vægge bag radiatorerne. Det var det, vi fik konsulenten ud for at konstatere, og det gjorde han. At han så vurderer, at de ikke vil falde ned, fordi de ikke er faldet ned, er absurd, ikke mindst, når det efterfølgende viser sig, at den ene radiator kun sad delvist fast, allerede da han var forbi.

3. Lige så absurd er det, at I først anerkender en skade, som netop skyldes en konstruktionsfejl, og siden afviser fuldstændigt samme fejl i andre rum. Det giver ganske enkelt ikke mening. Og naturligvis var skaderne til stede på overtagelsestidspunktet. Det har I i øvrigt aldrig stillet spørgsmålstegn ved før nu, hvor vi har haft håndværkere.

4. Vi har haft adskillige håndværkere, som selv arbejder eller har arbejdet som konsulenter i forbindelse med forsikringssager, til at se på skaderne. Ingen af dem har været i tvivl om, at der var tale om forkert udført arbejde, også i 1971. Og ja, det er væsentligt i forhold til ejerskifteforsikringens dækning, og det var også derfor, vi til sidst fik dækket skaderne i den første væg.

5. Jeg ved ikke, om det skyldes dårlig overlevering eller manglende vilje, men din opfattelse af sagens historie og substans synes altså at ikke at korrespondere med fakta. Vi håber stadig, at vi kan undgå at skulle inddrage en advokat, men det er klart, at vores tålmodighed snart hører op."

Mail af 8/12 2014 til klageren fra selskabet hvoraf fremgår:

"Jeg kan bekræfte, at vores besigtigelseskonsulent kunne konstatere, at gasbetonblokkene bag radiatoren i tilstødende værelse var delvist løs, da I fjernede vinduespladen i forbindelse med hans besigtigelse.

Konsulenten oplyser supplerende, at gasbeton er et temperaturfølsomt materiale, og derfor er det tænkeligt, at løsheden vil være mere udtalt bag radiatorer end andre steder i huset. Han oplyser videre, at der ikke var løshed i radiatoren, og at han ikke mener, at forholdet vil medføre nærliggende risiko for skade, ved almindelig brug af huset. Det er kun, hvis man påbegynder større renoveringsarbejder i huset, at der vil kunne være behov for en delvis ommuring/oppudsning.

Når vi dækkede radiatoren, så var det fordi, der her var en aktuel skade, som blev anmeldt under et halvt år efter overtagelsen. Dermed kunne skadeforholdet betragtes som havende været tilstede på overtagelsestidspunktet. Når det er tilfældet, er det ikke afgørende, om skadeårsagen 'bare' er slid og ælde. Jeg er enig i, at I også omkring dette tidspunkt ønsker en undersøgelse af, om der skulle være tale om et mere generelt problem.

Senere, i august 2014, anmeldes løsheden i puds/blokke, som et mere generelt problem. Dog er denne efterfølgende anmeldelse ikke baseret på egentlige skader, men snarere på en antagelse om, at der formentligt er flere steder i huset, hvor der vil kunne konstateres løshed i gasbetonblokke og puds. Antagelsen er givetvist korrekt, og som anført af vores besigtigelseskonsulent skyldes dette, at det på opførelsestidspunktet ikke var ualmindeligt at opmure gasbeton med almindelig KC-mørtel.

Min afgørelse er således baseret på, at:

- det ikke på opførelsestidspunktet var en fejl at opmure gasbeton med KC mørtel
- der ikke på tidspunktet for jeres overtagelse har været skader udover den ene løse radiator, og
- den løshed som er konstateret bag en anden radiator, ikke har konstruktiv betydning eller kan siges at nedsætte brugbarheden af huset.

Jeg har gennemgået korrespondancen i sagen, og jeg kan ikke se, at vi skulle have stillet dig nogen anden dækning i udsigt, eller givet udtryk for, at vi betragtede forholdet som en

konstruktionsfejl. Tværtimod anføres også i brev af 1. oktober 2013, at konstruktionsmåden ikke var ualmindelig på opførelsestidspunktet."

Forsikringsbetingelserne hvoraf fremgår:

"**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.
...
4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:
...
4.6
- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

4.7
- Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Klageren kræver dækning for udgifterne til udbedring af løst puds og gasbetonblokke. Klageren har oplyst, at i mindst et tilfælde hænger radiatoren udelukkende i en løs gasbetonblok.

Selskabet har i besigtigelsesrapporten af 1/7 2014 bl.a. anført, at pudsoverflader generelt virker løse omkring husets radiatorer, og at der sporadisk mærkes løst puds på øvrige overflader af bagmur. Derudover fremgår det, at dele af pudslaget formentlig vil falde af i forbindelse med istandsættelse/fjernelse af glasvæv, og at det "er en kendt

problemstilling ved "60/70er" huse, hvor der er anvendt gasbeton – både hvad angår "løse sten" og med puds der falder af – ligeledes at der kan opstå revner". I brevet af 26/3 2015 til nævnet har selskabet oplyst, at det var helt sædvanlig byggeskik i 1960/1970erne at oppudse indervægge af gasbeton uden udkast.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at huset – med de indvendigt oppudsede gasbetonvægge uden udkast - adskiller sig fra andre huse fra den tid og med tilsvarende mure. Nævnet finder herefter, at det ikke er bevist, at den oprindelige pudsning udgør en fejlkonstruktion.

Efter en gennemgang af sagen – herunder oplysningerne om omfanget af løs puds og gasbetonblokke samt radiatorer - finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved pudslaget, gasbetonmurerne eller radiatorer på overtagelsestidspunktet, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand med indvendigt oppudsede gasbetonmure. Nævnet finder endvidere, at det ikke er bevist, at der er nærliggende risiko for, at der er forhold, der vil udvikle sig til en skade.

Nævnet har truffet sin afgørelse på skriftligt grundlag. Det kan derfor ikke udelukkes, at en egentlig bevisførelse for en domstol kan give et andet resultat. En sådan sag må anlægges af klageren mod selskabet.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand