Ankenævnet for Forsikring

Den 7. januar 2016 blev i sag nr. 87997:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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 i Danske Forsikring. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for afskalninger på husets vandskurede facader.

Selskabet har henvist til, at forholdet ikke går ud over, hvad der står i tilstandsrapporten, og at forholdet derfor ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Den forsikrede ejendom er opført i 2007. Klageren overtog ejendommen den 1/8 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 2/7 2013.

Af tilstandsrapporten fremgår:

> **"2. Ydervægge**
> 2.1 Facader/gavle K1 Der er enkelte mindre revner i facader, bl.a. i det Ø-lige hjørne, under, over og ved nogle vinduer, samt væg mod SØ ved indgangsparti."

Klagerens advokat har i brev af 28/4 2015 til nævnet anført:

> "Jeg kan oplyse, at [klageren] anmeldte en skade den 13. marts 2014, idet han havde konstateret, at vandskuringen på de syd- og østvendte facader afskallede. Ejendommen overtoges af [klageren] året forinden, den 1. august 2013, hvor der ikke var nogen afskalninger på murværket, ligesom der ikke var anført noget om afskalninger i tilstandsrapporten.

[Klageren] har drøftet skaderne sammen med to uafhængige murermestre …, som begge har konstateret, at vandskuringen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, idet fugerne formentligt ikke er trykkede inden vandskuringen, hvilket medfører at de er mere åbne overfor vind og vejr.

Det har den følge, at vandskuringen ikke hæfter ved, men derimod skaller af, hvormed den ydre klimaskærm er blottet.

Det kan endvidere bemærkes, at vandskuring med strandsandmørtel ikke kan betegnes som fagmæssigt korrekt, idet ved hæftningen med denne type mørtel er for ringe ligesom, at murværket ved den pågældende vandskuring ikke har været vandet forinden påførsel af mørtel. Sidstnævnte udførsel lever ligeledes ikke op til en fagmæssig korrekt standard.

Ovennævnte forhold er således en dækningsberettiget skade, hvilket ligeledes understøttes af, at ejendommen er fra 2007, og at ejendommens værdi nedsættes grundet skaderne. Endvidere udgør skaderne en risiko for, at der tilføjes ejendommen yderligere skader.

Danske Forsikring har besigtiget ejendommen, men har afvist dækning, herunder afvist dækning efter klage over selskabets første afgørelse. Disse er ligeledes vedlagt som bilag, ligesom udtalelserne fra murermestrene samt fotos er vedlagt."

Selskabet har i brev af 16/6 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Der er tale om en ejendom opført i 2007 med vandskurede facader, der enkelte steder er begyndt at afskalle.

Afskalningerne ses hovedsageligt på selve murstenene og er afgrænset af fugerne. Der kan ikke konstateres skader på hverken fugerne eller stenene. Det er vores vurdering, at den påførte vandskuring er udført i god håndværksmæssig kvalitet og at selve vandskuringen ikke har nogen konstruktiv betydning for ejendommen, der er således alene tale om en kosmetisk overfladebehandling. Klager har ikke sandsynliggjort eller dokumenteret, at der foreligger en skade eller nærliggende risiko for skade på facaderne.

Det følger af vilkårenes pkt. 16, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, med mindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Den bygningssagkyndige har under punktet 2. Ydervægge advaret mod, at 'der er enkelte mindre revner i facader, bl.a. i det Ø-lige hjørne, under, over og ved nogle vinduer, samt væg mod SØ ved indgangsparti'.

Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K1, der beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Vi mener, at tilstandsrapporten er korrekt beskrevet, og at klager på købstidspunktet er blevet tilstrækkeligt advaret om revner i facaderne. Vi mener at der er en direkte årsagssammenhæng mellem de i tilstandsrapporten anførte forhold, og de skader som klager 7 måneder efter overtagelsen anmeldte til os.

Vores taksator oplyser således, at klager ikke ses at have udbedret de forhold, som han blev advaret om i tilstandsrapporten. Henset til at skaderne ikke er blevet udbedret er der sket en udvikling af disse, idet der ved vandpåvirkning i vintermånederne vil ske små

frostsprængninger, hvorved vandskuringen bliver afstødt af facaderne. Dette er uundgåeligt, hvorfor man også normalt behandler vandskurede facader med en overfladebehandling i form af maling, der beskytter bedre mod vejrliget.

Huset er opført uden egentlig tagudhæng, hvorfor det er udsat for større vejrlige påvirkninger end huse opført med større udhæng.

Det er helt almindeligt for pudsede facader, at disse ikke er særlig hårdføre i forhold til vejrliget, og med tiden vil der derfor ske afskalninger, hvorved man som husejer må foretage løbende reparationer og vedligeholdelsesarbejder.

Det er vores opfattelse, at forholdet ikke går udover hvad der står i tilstandsrapporten og henset til at klager ikke har udbedret forholdet, mener vi ikke at der er tale om et forhold, der er dækket af ejerskifteforsikringen. Det er således ikke udsædvanligt, at man må påregne med løbende vedligeholdelse af en vandskuret ejendom, den forventede levetid på en vandskuring på ejendomme der har tagudhæng er ca. 10 år, i klagers tilfælde, hvor huset er konstrueret uden udhæng, må forventes en kortere levetid."

Hertil har klagerens advokat i brev af 26/6 2015 til nævnet bemærket:

"To uafhængige murermestre har konstateret, at udførelsen af vandskuringen ikke er sket i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik, hvilket har den direkte følge, at vandskuringen afskaller.

Særligt skal det bemærkes, at det i Danske Forsikrings afvisning af 23. april 2014 er anført af taksatoren selv, at det besigtigede forhold netop ikke fremgår af tilstandsrapporten, hvorfor forholdet – under hensyntagen til skadernes omfang - går langt ud over, hvad klager måtte forvente inden købet af ejendommen.

At der i tilstandsrapporten er givet en K1-bemærkning vedrørende *enkelte mindre revner* ændrer ikke herpå.

Henset til murermestrenes – samt den første taksators udtalelser må det anses for bevist, at årsagen til forholdene er en vandskuring, der ikke er opført i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik, og som isoleret set er en skade, der tillige giver nærliggende risiko for yderligere skader ved ejendommens facade."

Selskabet har i brev af 10/9 2015 til nævnet anført:

"Disse to murerudtalelser er blevet gennemgået i skadebehandlingen og sandsynliggør ikke, at der er tale om en skade i forsikringens forstand udover tilstandsrapportens bemærkninger.

At [murerfirma] anfører, at strandsandsmørtel ikke er kendt for den bedste vedhæftning i sit tilbud fra den 18. juni 2014 sandsynliggør ikke, at der er tale om en decideret fejlbehandling.

Strandsandsmørtel er almindeligt anvendt til vandskuring af facader. Se f.eks. https://www.bolius.dk om maling af vandskurrede facader med strandsandsmørtel eller http://www.bauhaus.dk/pudsemortel-tor-strandsand-25-kg-0-2-mmskalflex.html.

Murerens forslag om en fuldstændig ændring af facaderne, således at de ikke længere fremstår vandskurede, så murstensstrukturen stadig ses, men med en helt pudset overflade uden synlige mursten med Stopuds er en helt anden facadeløsning, som ikke vil være en forsikringsbegivenhed.

Alternativt anbefaler vores kundes murer Skalflex s-2000, som er en cementbaseret vandskuringspuds, som fås i en række farver, og som skulle være mindre vedligeholdelseskrævende end strandsandsmørtel.

Dette medfører ikke, at strandsandsmørtel anses som en fejlbehandling, som realiserer forsikringens skadebegreb, således findes også pudsemørtel tør strandsand 0-2 mm Skalflex.

Det forhold, at der er anvendt en strandsandsmørtel er således ikke i sig selv en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Vores kundes anden murer foreslår en række forskellige forhold som kan være årsag til afskalninger, som at fugerne ikke er trykket ordentligt, manglende vanding af mørtel eller manglende filtsning. Det er dog ikke konkret konstateret, at disse forhold skulle gøre sig gældende, og vi anser ej heller disse forhold som decideret fejlbehandling.

Som det også kan konstateres på billederne bærer fuger ikke præg af skade, og afskalninger ses alene i et omfang, som må anses som en del af sædvanlig vedligeholdelse.

Som tidligere beskrevet kræver en vandskuring på murværk, som grundet manglende udhæng er særligt udsat for vind og vejr, en del vedligeholdelse.

Henset til, at der er anvendt gængse materialer og afskalningernes omfang, må vi på det foreliggende grundlag fastholde, at der ikke på tidspunktet for overtagelsen er konstateret aktuelle bygningsskader, der går udover tilstandsrapportens beskrivelse af revner – særligt henset til, at disse ikke forinden vinteren er udbedret."

Klagerens advokat har i brev af 29/9 2015 til nævnet anført:

"Jeg skal bemærke, at de to sagkyndiges vurdering af den konkrete vandskuring af ejendommen netop sandsynliggør, at der er tale om dækningsberettigede forhold. Dette understøttes af, at det udførte arbejde ikke er i overensstemmelse med god håndværksskik ligesom det er sandsynliggjort, at der skal udføres omfattende arbejder for at forhindre yderligere skader.

Forholdene har været forsøgt udbedret siden anmeldelsen, men udbedringsforsøgene har været forgæves, idet der forsat er afskalninger, herunder på den del af murværket, som er forsøgt udbedret. Der er vedlagt nye fotos af ejendommens skader.

Det faktum, at udbedringsforsøgene har været forgæves, understøtter det forhold, at det oprindelige arbejde ikke er udført i overensstemmelse med god håndværksskik.

Af det indleverede billedmateriale fremgår det ligeledes klart, at fugerne nu er begyndt at smuldre, hvilket ligeledes understøtter klagers opfattelse af sagen."

Hertil har selskabet i brev af 14/10 2015 til nævnet bemærket:

> "Vi har ligeledes gennemgået de medsendte close-up billeder og anser fortsat ikke de konstaterede afskalninger for i sig selv at sandsynliggøre en aktuel bygningsskade på tidspunktet for ejendommens overtagelse, der går udover tilstandsrapportens beskrivelse.
>
> Vi kan ikke på billederne konstatere, at også fugerne smuldrer – tværtimod ses disse fuldt intakte.
>
> Vi må igen gøre opmærksom på, at der hviler en tung vedligeholdelsesbyrde på en vandskuring, som i endnu højere grad end fuldpudsede facader vil kræve årlig gennemgang – særligt hvis vandskuringen ikke er malet. I dette tilfælde er vandskuringen også meget udsat for vind og vejr, da der ikke er udhæng.
>
> Vi anser det således ikke udsædvanligt, at en vandskuring efter en 8 årig levetid må repareres flere steder, hvor flager er faldet af.
>
> Henset til, at der er anvendt gængse materialer og afskalningernes omfang ikke er større, må vi på det foreliggende grundlag således fastholde, at der ikke på tidspunktet for overtagelsen er sandsynliggjort aktuelle bygningsskader, der går udover tilstandsrapportens beskrivelse af revner.
>
> Vi henviser i den forbindelse også til lovgivers eksempel-liste på forhold, som i almindelighed ikke vil være dækningsberettiget:
>
> *Revnedannelse i eller afskalning af pudsede facader, når der har været anvendt gængse materialer/udførelsesmetode.* Se venligst vilkårenes punkt 20 om bygningsdel yder- og indevægge."

Af taksatorrapport af 23/4 2014 fremgår:

> **"Vi dækker ikke**
> Jeg har den 4. april 2014 besigtiget din ejerskifteskade sammen med dig.
> …
> **Anmeldte forhold:**
> Afskalning af vandskuring på facaderne mod syd og øst på beboelsen.
>
> **Her får du en forklaring på hvorfor vi ikke dækker skaden**
> …
> Ejendommen er fuldmuret og med ensidig taghældning uden udhæng. Alle facader er vandskuret. Facaderne ikke malerbehandlet.
>
> Ved besigtigelsen kan der ikke måles forhøjet fugt i ydervæggene. Ved besigtigelsen kan det konstateres, at vanskuringen er faldet af flere sten på facaderne mod syd og øst - ca. 15-17 sten. Der er ikke konstateret afskalning af teglsten.
>
> Forholdet fremgår ikke af tilstandsrapporten.
>
> Det er min vurdering, at afskalningen sandsynligvis skyldes frostpåvirkning af opfugtet murværk/vandskuring i vinterperioden.

Det er min vurdering, at det ikke er usædvanlig, at der over år kan forekomme afskalninger på en vandskuret facade i mindre omfang, og at forholdet ikke adskiller sig nævneværdigt i forhold andre ejendomme i samme alder med vandskurede facader.

Det er desuden min vurdering, at sandsynligheden for afskalning af vandskuringen er større på en ejendom som er udført uden udhæng og uden malerbehandling end på en ejendom med udhæng og malede facader, da udhænget/malingen er med til at minimere vand/fugtpåvirkningen på facaderne.

…

Det er min vurdering, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til en tilsvarende intakt bygning i samme alder og i god vedligeholdelsesstand. "

Af en udateret udtalelse fra et murerfirma til klageren fremgår:

"Ang. vandskuring på dit hus kan vi konstatere at det ikke holder og der kan være forskellige årsager. Til dels at fugerne ikke er trykket ordentligt under opmuring samt manglende vanding af murværket før påføring af mørtelen til sidst men ikke mindst manglende filtsning."

I en beskrivelse af forholdet med tilbud på udbedring fra et andet murerfirma af 18/6 2014 indhentet af klageren hedder det:

"Efter gennemgang af murværk onsdag d 11-06-2014 kunne jeg konstatere flere afskalninger og tidligere reparationer fordelt på samtlige facader.

Efter min vurdering er arbejdet ikke udført håndværksmæssigt korrekt da man har vandskuret huset med strandsandsmørtel på en gul facadesten som ikke er kendt for den bedste vedhæftning.

Desuden mangler der fuge ved samtlige sålbænke som har resulterede i revnede og porøst murværk under vinduer.

Nedenunder findes der 2 løsninger som jeg ville anbefale."

Murerfirmaets udbedringstilbud lyder på 231.700 kr. inkl. moms.

I selskabets genbesigtigelsesrapport af 20/6 2014 hedder det:

"Genbesigtigelsen:
Afskalningen af vandskuringen på nogle sten vi så på, er på gavlen mod sydøst og facaden mod sydvest.

Afskallingen er hovedsageligt på selve murstenen afgrænset af fugen omkring murstenen. Selve murstenen og fugen er uden skade. Øvrige facader bærer ikke præg af afskalning på samme måde oplyste du ved besigtigelsen.

Fugerne bærer ikke præg af at være med skade, et enkelt sted ved østlige hjørne så vi på en fuge med en mindre revne, uden der er afskalling af vandskuringen det aktuelle sted.

Det ses at vandskuringen nogle steder på facaden mod sydvest har afvigende farve, formentlig som følge af tidligere lokal reparation.

Murværkets vandskuring vurderes at være udført i sædvanlig god håndværksmæssig kvalitet, herunder lagtykkelsen af vandskuringen som varierer lidt henset til sædvanlige tolerancer i sammenligneligt murværk.

Du mente ikke at rapporten fra [taksator] var fyldestgørende, uden dog at redegøre hvor du var uenig i det rapporten beskriver.

Min revurdering af det anmeldte:
Tilstandsrapporten beskriver at der for et år siden var mindre revner i facaderne samt under, over og ved nogle vinduer, og der må forventes enkelte reparationer.

Inden huskøbet har du således været orienteret om der inden vinteren var blandt andet mindre revner i facaderne, og der måtte forventes enkelte reparationer. Forhold der er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten er jf. vilkårene ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Jeg er ikke orienteret om at du har foretaget udbedring af de nævnte forhold der er beskrevet i tilstandsrapporten.

Vandskuringen af facaderne har ikke nogen konstruktiv betydning. Vandskuringen har alene kosmetiske betydning, og anses sædvanligvis som underlag for efterfølgende kosmetisk overfladebehandling. Det er således det underliggende murværk der er den egentlige klimaskærm på beboelsen.

Som oplyst ved min besigtigelse er et hus med den aktuelle udførelse, uden egentlig tagudhæng, udsat for vejrets forekommende påvirkninger på facaderne i fuldt omfang i modsætning til hvis der var et større udhæng. Vindskeden, som du mener er udhæng, beskytter ikke murværket som et egentlig udhæng til en vis grad gør.

Derfor er huset mere udsat og kræver større vedligeholdelse af facaderne end hvis der var et egentlig udhæng, som vi også drøftede ved mit besøg hos dig.

Der vil med tiden forekomme fugtindtrængning i meget små sædvanligt forekommende revner der med tiden kommer i vandskuringen.

Dette vil også ske med tiden selv om vandskuringen er overfladebehandlet. Denne uundgåelige fugtindtrængen bag vandskuringen vil særligt i vinterperioder medføre afskalling, specielt mod vest som er mest udsat, som det aktuelt er konstateret.

Revnerne som er beskrevet i tilstandsrapporten kan hen over vinteren have medført fugtindtrængen med afskalling og yderligere udvikling til følge. Derfor kan afskallingen af vandskuringen have udviklet sig hen over vinteren, ligesom der kan være opstået nye mindre revner som har medført afskalling i løbet af vinteren.

Dette må også forventes at forekomme efterfølgende, og i større omfang end hvis ikke der udføres yderligere overfladebeskyttelse af vandskuringen.

At vandskuringen nu en vinter efter din overtagelse af huset kræver reparation og almindeligt vedligehold på de aktuelle forekommende afskallinger af vandskuringen, og udbed-

ring af revner som beskrevet i tilstandsrapporten anses ikke som et dækningsberettiget forhold på ejerskifteforsikringen.

En udbedring som almindeligt vedligehold af de aktuelle afskallinger af vandskuringen på de enkelte sten, vurderes at kunne udføres de aktuelle steder hvor afskallingen er sket, uden større omfattende arbejder.

At vandskuringen ikke er håndværksmæssig korrekt fordi der er vandskuret med strandsandsmørtel på en gul facadesten er ikke korrekt.

Der findes flere slags færdigblandede mørtler til vandskuring, og det er ikke forkert at vandskure med strandsandsmørtel på en gul facadesten. At fugerne ikke er trykket ordentligt eller manglende vanding af murværket før vandskuringen skulle være årsagen, vurderes ikke at være korrekt ud fra at der er tale om afskalling af vandskuringen alene på selve stenen fordelt på de omtalt facader.

Såfremt de nævnte forhold var årsagen, ville skadebilledet have været mere generelt og på alle facaderne.

Jeg fastholder således med ovenstående uddybning at afskallingen af vandskuringen på enkelte sten på to facader ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Dette begrundes med tilstandsrapportens beskrivelser sammenholdt med at forholdet ikke ved overtagelsen inden vinteren nedsatte husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

At der efter en vinter er behov for almindeligt vedligehold af en vandskuring som den aktuelle - evt. inden yderligere overfladebehandling udføres - anses heller ikke som et dækningsberettiget forhold på ejerskifteforsikringen."

Selskabet har i brev af 12/9 2014 til klageren bl.a. anført, at selskabets byggetekniske rådgiver er enig med taksatorerne i deres vurderinger.

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"15. Hvilke skader dækker forsikringen?
Forsikringen dækker:
…
C 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. Manglende bygningsdele kan være en skade.
Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

16. Hvilke skader dækker forsikringen ikke?
Forsikringen dækker ikke:

A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.
Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, så du ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:
Klageren har i marts 2014 – godt 7 måneder efter overtagelsen – anmeldt, at vandskuringen skaller af på de syd- og østvendte facader af huset fra 2007.

Klagerens murere er fremkommet med forskellige vurderinger af årsagen hertil. Den ene har anført, at årsagen dels kan være fuger, der ikke er trykket ordentligt, dels manglende vanding før påføring af mørtel og dels manglende filtsning. Den anden har anført, at det ikke er håndværksmæssigt korrekt at anvende strandsandsmørtel på gul facadesten.

I rapport af 20/6 2014 har selskabets taksator anført, at strandsandsmørtel på gul facadesten efter hans opfattelse ikke udgør nogen fejlbehandling. Han anfører desuden, at hvis de af murerne i øvrigt nævnte forhold skulle være årsag til afskalningerne, ville afskalningerne ikke være begrænset til selve stenene uden fuger, ligesom skadebilledet ville være mere generelt og på alle facader.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der ikke har været anvendt gængse materialer eller udførelsesmetode ved vandskuringen af facaderne.

Af taksatorrapporterne fremgår i øvrigt, at der ikke kunne måles forhøjet fugt, og at afskalningerne sandsynligvis skyldes frostsprængninger over vinteren. Det fremgår videre, at forholdet er af kosmetisk betydning, og at de revner, der er beskrevet i tilstands-

rapporten, kan have medført fugtindtrængen under vandskuringen og dermed yderligere udvikling i afskalningerne. Huset er udført uden tagudhæng, hvilket gør facaderne udsatte for vejrpåvirkninger.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved facaderne, der nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, og som derfor udgør en skade i forsikringens forstand.

Nævnet har lagt vægt på det oplyste om afskalningernes omfang, herunder fotos. Det er nævnets opfattelse, at der på ejendomme som den foreliggende hviler en latent vedligeholdelsesbyrde, hvilket ikke er omfattet af en ejerskifteforsikring.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels