Ankenævnet *for* Forsikring

Den 21. november 2018 blev i sag nr. 92453:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har en ejerskifteforsikring. Han klager over, at selskabet har afvist at dække revner og krakeleringer i facaden på hans hus.

Klageren overtog huset den 26/3 2013 på baggrund af tilstandsrapport af 9/11 2012. Huset er opført i 1925.

Af tilstandsrapporten fremgår blandt andet:

"**Boligtype:** Flerfamiliehus
Hustype: Funkisvilla
…
Registrering af bygningens tilstand
Karakterer:
…
Alvorlige skader K2
Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.
…
2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle	K2	Større skråtløbende bevægelsesrevner mod vest og over hjørne mod nord i 1 sals højde. Afskalninger og opfugtet murværk mod syd ved udendørs tappested.

		Note: Reparationer er nødvendige for at undgå skadesudvikling.
2.4 Altaner		Kantafskalninger på altan og kant på dæk. Note: Ved yderligere skadesudvikling, kan der opstå risiko for rustangreb i bagvedliggende armering.
3. Vinduer og døre		
3.1 Døre	K2	Nedbrydninger i nederste del af kælderdør og sidekarme.
4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K2	Afskallende puds under kældervinduer mod syd samt ved kældertrappe. Note: Der er tale om normale defekter.

…

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

En ældre ejendom, der fremstår i generel god stand, dog med behov for enkelte reparationer, inden normal vedligeholdelse fortsættes.

…

Huseftersyn **Hustypebeskrivelse**

Funkisvilla

Opført i perioden: ca. 1925-1940

…

Manglende udhæng kan medføre opfugtning af facaden. Dette indebærer risiko for afskalning af pudslag eller overfladebehandling og afskalning af beton over armeringen (stålforstærkninger i betonen) i ydervæggene."

I klageskema af 17/6 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Kort redegørelse for sagen**

Sagen vedrører revnedannelser og krakeleringer i facade. Vedr. revnedannelser er disse nævnt i tilstandsrapporten men det konkluderes at de 'kan repareres med enkelte reparationer før alm. vedligehold'. Det har ikke været tilfældet men kræver jævnfør vedhæftede rapport fra Teknologisk Institut konstruktionsændringer.

Jeg mener derfor at undtagelsen i ejerforsikringens punkt 4.1 bør gøres gældende, hvor der står at forsikringen dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten hvis 'et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning'.

Forsikringsskabet vedkender, jævnfør vedhæftede mailkorrespondance, at jeg ikke havde mulighed for at gennemskue revnernes karakter ud fra tilstandsrapporten. Hvis jeg havde ville jeg have havde handlet anderledes i forbindelse med handlen. Jeg mener derfor at forsikringen bør dække. Vedrørende krakeleringerne skyldes de igen jævnfør Teknologisk Institut at huset er malet med forkert maling der ikke er tilstrækkelig diffusionsåbent. Det står ikke anført i tilstandsrapporten hvorfor jeg også her mener at den skulle dække.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At de dækker ovenstående."

Selskabet har i brev af 31/7 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Den forsikrede ejendom blev overtaget d. 26. marts 2013.
…
Som det fremgår af rapporten fra Teknologisk Institut er der to slags revner:

- Vandrette revner i højden
- Krakeleringsrevner

…
Ejendommen er fra først i 30'erne - et 2 etagers hus med fladt tag. Udvendigt er huset pudset og malet. Indvendigt er huset isoleret.

Betontaget hviler af på ydermuren, er formentlig pladsstøbt, og er udført sådan, at det øverste murskifte er en del af betontaget. Se rapporten fra Teknologisk Institut.

Når betonpladen udvider sig pga. naturlige temperaturskift, 'skubbes' ydermuren, og der opstår spændinger, som kan give revner.

De vandrette revner i højden skyldes altså husets helt sædvanlige og lovlige konstruktion. De er i øvrigt ikke ret voldsomme, heller ikke næsten 5 år efter overtagelsen.

Den tilstandsrapport, der lå til grund for klagers køb af ejendommen - og indtegningen af forsikringen - har en K2 anmærkning omkring revner i murværket.

Klager er ærgerlig over, at han ikke før købet ud af tilstandsrapporten var informeret om årsagen til revnerne og at de ikke blot kunne repareres ved almindelig udfyldning, men at de vil genopstå.

Selvom vi har sympati for klagers skuffelse, er det ikke et forhold, som kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen. Ejerskifteforsikringen dækker aktuelle skader tilstede på overtagelsestidspunktet, samt fejl ved bygningen, som giver nærliggende risiko for skader. Da revnerne genopstår – ikke pga. fejl med pga. husets lovlige konstruktion - er det ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ejendommens facader er blot vedligeholdelseskrævende. Revnerne skal løbende vedligeholdes. Den udbedring TI foreslår, kan minimere vedligeholdelsesbyrden (fremfor løbende udfyldning af revnerne), men udgiften hertil kan ikke kræves dækket af ejerskifteforsikringen (forbedring af ejendommens sædvanlige og lovlige konstruktion).

Med hensyn til krakeleringsrevnerne oplyser TI, at de skyldes for diffusionstæt maling.

Huset er fra 1930 med puds og maling. Selvom TI kan anvise, at revnerne kan minimeres ved sandblæsning og anvendelse af en mere diffusionsåben maling (kalk, cempexo eller silikat) er det ikke en fejl, at der er anvendt almindelig murmaling til facaderne.

Malerbehandling som almindelig vedligeholdelse af et ældre pudset hus er helt almindeligt, og det er ikke usædvanligt, at der er påført flere lag maling over årene.

Her oplyser TI at malingen er stærk og sidder godt fast på pudsen. Det er godt - så opleves der ikke afskalninger som på andre ældre, malede huse. Til gengæld kan der opstå revner i malingslaget, når den fugt, der ophobes i ydermuren skal fordampe.

Det er ikke en fejl - det skyldes blot tidens tand og husets sædvanlige konstruktion.

Krakeleringer i malede facader, der opstår næsten 5 år efter overtagelsen er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og en sandblæsning og malerbehandling med en mere ønsket (diffusionsåben) maling, kan ikke kræves dækket."

Klageren har i brev af 15/8 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Supplerende til tidligere fremsendte kan jeg oplyse at såvel de vandrette bevægerevner som krakeleringen af malingen opstod mindre end 1 år efter renoveringen.

Som anført har Dansk Boligforsikring ikke besigtiget facaden og kan således ikke udtale sig om skaden aktuelt men refererer udelukkende til Teknologisk Instituts rapport fra maj 2015. Der er altså ikke skader der er opstået her 5 år efter men kort efter renoveringen, og kan således ikke henføres til almindelig vedligehold. Både krakeleringer og bevægerevner har udviklet sig siden. Aktuelle billeder vedhæftet.

Jeg fastholder min påstand om at forsikringens undtagelse punkt 4.1 bør gøre sig gældende vedrørende bevægerevnerne, da tilstandsrapporten har været misvisende. Revnerne skule ikke være anført som en K2 men en UN. Havde jeg haft Teknologisk Instituts rapport før handlen ville jeg have handlet anderledes.

Omkring den forkerte maling der forårsager krakeleringer mener jeg det skulle være anført som et problem i tilstandsrapporten, hvilket det ikke gør, hvorfor forsikringen bør dække."

Selskabet har i brev af 22/8 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Klager oplyser, at bevægelsesrevnerne opstod tidligere end anmeldelsen til Dansk Boligforsikring A/S (5 år efter overtagelsen). Selskabet har ikke grund til at betvivle disse oplysninger, dog har vi først modtaget skadeanmeldelsen 5 år efter overtagelsen. Jeg kan nu se, at Teknologisk Instituts vurdering er fra 2015 - hvilket svarer til oplysningen i skadeanmeldelsen om hvornår forholdet blev opdaget.

Det ændrer imidlertid ikke på vores vurdering af, om forholdet kan kræves dækket under ejerskifteforsikringen. Vi har ingen grund til at betvivle Teknologisk Instituts vurdering af årsagen til revnerne, og vi har derfor heller ikke fundet, at en besigtigelse ved en af vores egne konsulenter vil bibringe sagen yderligere relevante oplysninger."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf enkelte gengives nedenfor.

5. 92453

Af Teknologisk Instituts rapport af 21/5 2015 fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse af hus**
Huset er opført i starten af 1930'erne. Murværket er i nederste etage 1 ½-stens massivt murværk og i øverste etage hovedsageligt 1 ½-stens murværk med faste binderkolonner pr. cirka 600 mm.

Huset er en 2 etagers villa med fladt betontag. Betontaget hviler af på hele ydermuren og giver tillige et mindre udhæng over ydermuren.

Betontaget er givetvis pladsstøbt og er opbygget således, at det øverste 'skifte' i murværket er en del af betontaget.

Huset er pudset og efterfølgende malet.
…
Data og modtagne informationer

Fra ejerne fremkom følgende oplysninger:
I 2006 blev huset sandblæst og genmalet, da det angiveligt var malet med en forkert maling, I 2013 bliver huset igen renoveret, hvor der monteres nye vinduer, diverse renoveringsarbejde på murværket og malet igen.

Renoveringsarbejdet på murværket udgør bl.a.:

- Sålbænke, karme, mm. omkring vinduet, renovering af nogle få kvm afskalninger på malingslaget
- Renovering af diverse revner vha. indstøbning af armeringsstænger
- Diverse mindre opgaver

Efter renovering af revnerne males huset igen, da der er stillads omkring huset.
…
Der kom til stadighed nye revner udvendig.

Krakeleringsrevner fremkom i garage efter indlæggelse af armering, men før genmaling af væggen. Krakeleringsrevnerne kom således i den maling der var påført i 2006. Herefter blev garagen malet, men krakeleringsrevnerne fortsatte.
…
Besigtigelse
…
På tiloversbleven malerbøtte kunne på deklarationen observeres, at der var tale om en akrylmaling.
…
Hovedsageligt vandrette revner i højden
Disse kraftige revner forekom under taget fra første skifte til placeringer flere meter længere nede. Revnerne optrådte sjældent i nederste etage. Se foto 1-7.

Det observeredes, at disse revner var gennemgående i dybden.

Der blev ikke udboret ved armering, da der ikke blev fundet forhold omkring armeringen, der gav mistanke om, at disse ikke var i korrekt dybde og havde tilstrækkelig vedhæftning til det resterende murværk.

Krakeleringsrevner
På alle facader optrådte der krakeleringsrevner. Se foto 8-10.

Det observeredes, at disse revner ikke var gennemgående i dybden.

Malingen sad særdeles godt fast på pudsen og kunne ikke umiddelbart 'skrælles' af.

Årsag

Hovedsageligt vandrette revner i højden
Uanset om betondækket er støbt sammen med muren eller placeret på et lag pap, vil de 2 konstruktionsdele være fastlåst, da eventuelt pap-mellemlæg vil være vulkaniseret. Dermed er de 2 konstruktionsdele sammenlåst.

De kraftige revner fremkommer, når betondækket undergår temperaturbetingede bevægelser og dermed påvirker væggen vinkelret på vægplanen. De temperaturbetingede bevægelser er væsentligt større nu (end ved opførelsestidspunktet), da efterisoleringen medfører større temperatursvingninger i specielt betondækket.
…
Krakeleringsrevner
Den anvendte maling vurderes ikke at være tilstrækkeligt diffusionsåben (uanset hvad producenten skriver på hjemmesiden). Dette underbygges af det målte fugtindhold.

Normalt beskriver murværksbranchen, at der til overfladebehandling af murværk bør anvendes: kalk, Cempexo, sllikatmaling eller indfarvet puds. Andre malingstyper forhindrer vand og vanddampe i at evaporere til omgivelserne.

Malingen var særdeles stærk og ikke til at skille ad fra pudsen. En så stærk maling vil typisk undergå svind, hvilket til dels kan forklare revnerne. Endvidere vil damp- og salttryk samt frostpåvirkninger også medføre den aktuelle revneudvikling i malingslaget (og i pudsen lige under).

Konklusion

Hovedsageligt vandrette revner i højden
Indstøbning af 25 cm armeringsstænger omkring revner har den effekt, at området forstærkes lokalt. Når årsagen til revnerne ikke udbedres, bliver reparationens eneste effekt, at revnerne flyttes uden for det aktuelle område. Udbedringen må siges ikke at have nogen konstruktiv effekt. Det ses da også, at fornyede revner blot finder uden om de forstærkede områder. Se nedenstående figur 3.
…
Indlæggelse af dilatationsfugen i garagen samtidig med indstøbning af armeringsstænger hen over dilatationsfugen er en renovering, der virker i hver sin retning. En fleksibel løsning med dilatationsfuge virker ikke sammen med en fastholdelse af murværket via armeringen. Det ses da også, at revnerne fortsat opstår i området. Reparationen har ingen effekt.

Murerarbejdet (den aktuelt besigtigede del) må siges ikke at være udført i rimelig standard og ikke have nogen effekt, da den grundlæggende årsag til revnerne ikke er elimineret.

Krakeleringsrevnerne vurderes dog ikke at have nogen relation til det aktuelle murerarbejde, da de forekom spredt og langt væk fra de aktuelle områder, hvor der var indstøbt armering.
…
Krakeleringsrevner
De aktuelle krakeleringsrevner må stort set tilskrives, at der er anvendt en maling, der ikke er tilstrækkeligt diffusionsåben.

Udbedringsforslag

Hovedsageligt vandrette revner i højden
Disse revner vil fortsat opstå, så længe taget undergår temperaturbetingede bevægelser og er fastlåst på murværket. Problemstillingen kan minimeres på 2 måder:

Løsning I:

I øverste tilgængelige fuge indbankes 2 stålplader (RF) i fuld bredde (dvs. 348 mm), der olieres mellem stålplader før indbankningen. Begge stålplader indbankes samtidig.
Stålplader indbankes i alle facader langs huset.
I pudsen etableres malebar dilatationsfuge umiddelbart ud for stålpladerne.
Der findes specialfirmaer, der udfører disse typer renoveringer.

Løsning II:

Taget isoleres udefra med fx 200 mm isolering.
Der isoleres rundt langs tagudhænget.
Ved dette tiltag vil de revneskabende bevægelser af jbt.taget reduceres mærkbart.
Der findes specialfirmaer, der udfører disse typer renoveringer.

Krakeleringsrevner
Malingen afrenses med tørsandblæsning. Herved vil en del af pudsen tillige blive fjernet og det vil efterfølgende være nødvendigt at renovere pudsen på alle flader. Huset males slutteligt med: kalk, Cempexo eller silikatmaling.

Øvrige forhold
Klinkesålbænke kunne med fordel være udført med glidelag og dilatationsfuge i enderne, da de formodentlig er nedlagt i rimelig stærk mørtel, hvorved svind har givet anledning til revner i enderne/hjørnerne."

Nævnet har også fået forelagt fotos af klagerens hus taget af Teknologisk Institut ved udarbejdelse af dets rapport og af klageren selv.

8. 92453

Af klagerens anmeldelse af 1/2 2018 fremgår bl.a.:

> "Bevægerevner i murværk der ikke har kunnet repareres idet de er gendannet.
>
> Huset ved køb malet med forkert maling.
>
> Jævnfør Teknologisk institut kræver revnerne ændring af konstruktionen, og vedrørende malingen skal huses sandblæses, pudses og ommales med silikatmaling."

Af forsikringsbetingelserne W.1.2.12 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.
> …
> **4. Undtagelser fra dækning**
> Forsikringen dækker ikke:
> 4.1
> - Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog det forsikrede hus den 26/3 2013. Huset er en funkisvilla med fladt betontag. Det er opført i 1925 og blev i 2006 sandblæst og malet på ny af den tidligere ejer. Det blev delvist renoveret i 2013, hvor blandt andet nogle revnedannelser i murværket blev repareret. Efter renoveringen blev det igen malet. Den 1/2 2018 anmeldte klageren, at der var bevægerevner i murværket, og at huset ved overtagelsen var malet med en uegnet type maling. Klageren øn-

sker, at selskabet dækker udgifterne til udbedring af årsagen til revnedannelserne mv. i overensstemmelse med anbefalinger i en rapport udfærdiget af Teknologisk Institut.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning og har blandt andet henvist til, at "De vandrette revner i højden skyldes … husets helt sædvanlige og lovlige konstruktion", og at "Den tilstandsrapport, der lå til grund for klagers køb af ejendommen … har en K2 anmærkning omkring revner i murværket". Selskabet har også anført, at "Selvom TI kan anvise, at revnerne kan minimeres ved sandblæsning og anvendelse af en mere diffusionsåben maling (kalk, cempexo eller silikat) er det ikke en fejl, at der er anvendt almindelig murmaling til facaderne".

Klageren har blandt andet anført, at revnedannelserne er nævnt i tilstandsrapporten, men at det konkluderes, at de kan "repareres med enkelte reparationer før alm. vedligehold", og at "forsikringens undtagelse punkt 4.1 bør gøre sig gældende vedrørende bevægerevnerne, da tilstandsrapporten har været misvisende". Klageren har også anført: "Revnerne skulle ikke være anført som en K2 men en UN."

Klageren har tillige anført: "Omkring den forkerte maling der forårsager krakeleringer mener jeg det skulle være anført som et problem i tilstandsrapporten, hvilket det ikke gør, hvorfor forsikringen bør dække".

Af Teknologisk Instituts rapport af 21/5 2015 fremgår blandt andet: "De kraftige revner fremkommer, når betondækket undergår temperaturbetingede bevægelser og dermed påvirker væggen vinkelret på vægplanen" og "Den anvendte maling vurderes ikke at være tilstrækkeligt diffusionsåben … En så stærk maling vil typisk undergå svind, hvilket til dels kan forklare revnerne. Endvidere vil damp- og salttryk samt frostpåvirkninger også medføre den aktuelle revneudvikling i malingslaget (og i pudsen lige under)."

10. 92453

Efter en gennemgang af sagen – herunder tilstandsrapporten og rapporten fra Teknologisk Institut – finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at dække reparation af de udvendige revner og krakeleringer af malingen på facaden.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det i tilstandsrapporten med karakteren K2 er anført i pkt. 2.1 om facader/gavle, at der er "Større skråtløbende bevægelsesrevner mod vest og over hjørne mod nord i 1 sals højde. Afskalninger og opfugtet murværk mod syd ved udendørs tappested. Note: Reparationer er nødvendige for at undgå skadesudvikling." Forholdet er efter nævnets opfattelse ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Hvad angår krakeleringsrevnerne i facademalingen har nævnet lagt vægt på, at forholdet ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af husets alder mv. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at en køber ikke kan forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt, og at der ikke er oplysninger om, at den anvendte maling skulle være uegnet som facademaling. Nævnet bemærker, at det fremgår af tillæg til tilstandsrapporten om hustypen, at "Manglende udhæng kan medføre opfugtning af facaden. Dette indebærer risiko for afskalning af pudslag eller overfladebehandling".

Det, som klageren har i øvrigt har anført kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings

Ankenævnet *for* Forsikring

11. 92453