Ankenævnet *for* Forsikring

Den 18. september 2019 blev i sag nr. 92693:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Han overtog ejendommen – der er opført i 1925 – den 1/10 2015. I klageskema af 22/7 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> I forbindelse med udbedring af K3'er med løst puds på facaden, viser skaden sig at være langt mere omfangsrig end vi kunne se ud af tilstandsrapporten. Vi melder til forsikringen mens arbejdet er i gang idet større dele af murværket smuldrer og falder ud. Vores forventning til skadens udbedring var at vi skulle fjerne løst puds og pudse op. Det viste sig nødvendigt at genopbygge ca. 30% af formuren og skifte samtlige sålbænke.
>
> Sagen afvises første gang med henvisning til at det må forventes af et hus fra 1925. Vi er selvfølgelig uenige – da vi har venner der har udskiftet sålbænke på tilsvarende gamle huse uden muren faldt ud. Desuden er vi bekymrede da vi finder ud af at facadepudset er under 10 år gammel og allerede i generelt dårlig stand. Vi søger derfor også svar fra forsikringen på hvad vi kan forvente af udvikling og forsikringsdækning på de øvrige facader – især fordi vi ved udskiftning af vinduer oplevede en del af muren falde ud.
>
> Der kommer en ekspert ud og besigtiger. Det kommer der en lang beskrivende rapport ud af, som undlader at give os svar på hvordan det kunne være vores mure faldt ud i forbindelse med arbejde. Efter sidste afvisning fra forsikringsselskabet d. 19-06-2018 føler vi at de afviser ting vi ikke melder og ikke forholder sig til det vi egentlig melder. Det viser sig blandt andet i deres opsummering af fakta, hvor de konstaterer at vi anmelder revner i pudsen. Vi forsøger at anmelde noget lidt mere omfangsrigt end blot revner i pudsen. Det er faktisk sagens kerne – vi klager over noget som de egentlig ikke forholder sig til.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**

Økonomisk dækning. Sagsbehandlingstiden har været så langtrukken så vi har selv været inde og udbedre skaderne, men vil gerne kompenseres for den del af skaderne der oversteg det vi forventede ud fra tilstandsrapporten."

Selskabet har den 7/9 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vores forsikringstager har tegnet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Forsikringstager er utilfreds med, at vi har afvist at dække omkostninger til reparation af facadepuds.

Sagens fakta
Der er tale om en ejendom, som er opført 1925. Den 3. august 2015 udarbejdes tilstandsrapport (bilag A). I overensstemmelse med købsaftale (bilag B) overtager forsikringstager ejendommen pr. 1. oktober 2015 samme dato tegnes Ejerskifteforsikring. Ejerskifteforsikringen tegnes for en 5 årige periode, kopipolice vedlægges (bilag C). Vilkår 2533004 er gældende for forsikringen (bilag D).

Relevante oplysninger om ejendommen, tilstandsrapporten samt købsaftale:
Den omhandlende ejendom er en murermestervilla i to plan med kælder. Ejendommen fremstår med pudsede facader. Der foreligger ikke oplysninger om hvornår ejendommen blev oppudset oprindeligt. Sagens oplysninger ([ingeniørs] rapport af 12. februar 2018 samt tidligere tilstandsrapport nr. … (bilag E)) viser dog, at ejendommen er pudset i flere lag, og vi må derfor antage, at ejendommens pudslag består af flere ældre lag.

Tilstandsrapportens afsnit A om Beboelsen punkt 2. Ydervægge samt punkt 4. Fundamenter/sokler anføres følgende:

2.1 Facader/gavle	K1	Der er områder på pudsede facader med revner, blandt andet mod syd omkring kælderdør.
	K3	Facaden mod syd har generelt en hel del afskalninger og løst puds. Note: Der er risiko for vandindtrængning og følgeskader.
4.2 Sokkel	K1	Sokkel har revner og afskalninger, blandt andet mod nord.
4.3 Udvendige trapper	K1	Der er revner og afskalninger på trappe.

Det skal allerede her bemærkes, at den bygningssagkyndige tilsyneladende har lavet en fejl i tilstandsrapporten, idet han forveksler sydfacaden med vestgavlen. Hvilket begrundes med, at der alene er en kælderdør i vestgavlen. Det må således lægges til grund, at når den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten omtaler syd, så er der rent faktisk tale om vest. Hvilket (også) er verificeret i rapport fra [ingeniør] af 12. februar 2018 (bilagt forsikringstagers klage).

Af den bygningssagkyndiges 'Generelle kommentarer til bygningernes tilstand' i tilstandsrapporten (side 11), hvor det fremgår, at: 'Hovedindtrykket af boligen er, når man tager bygningernes alder i betragtning, at denne fremstår i god stand. Som det fremgår af registreringerne i denne rapport, er der dog nogle reparationer der bør foretages, før normal vedligeholdelse kan påregnes, blandt andet ved tagkonstruktionen, ydervægge, kældervægge og vådrum'.

Endelig skal det kort bemærkes, at det af tilstandsrapportens side 6 under overskriften Følgende materialer forelå, fremgår at der tidligere er udarbejdet tilstandsrapport samt reference nr. til denne (bilag E).

Af købsaftalens punkt 11. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår (bilag B), fremgår det bl.a. af afsnittet Særlige aftaler, at: 'Der er mellem køber og sælger ved almindelig forhandling aftalt en prisreduktion på kr. 75.000. Så købsprisen er 1.700.000 kr.'

Sagsfremstilling:
Som anført overtager vores forsikringstagere ejendommen den 1. oktober 2015 og konstaterer løbende forhold omkring ejendommen, som anmeldes til ejerskifteforsikringen. Den 28. august 2017 anmelder vores forsikringstager skade på vest facaden (bilag F). Af anmeldelsen fremgår bl.a.: 'Vi overtog vores hus i oktober 2015. I tilstandsrapporten var der en K3'er på facadepuds der var faldet af vestsiden af huset. Vi er netop gået i gang med at få udbedret skaden og vil i samme forbindelse male hele huset. Vi har så af omveje hørt at den skade på vestsiden af huset kørte ejerne en privat sag mod byggefirmaet der pudsede hele facaden. Nu er vi blevet bekymrede over de revner der er andre steder på huset hvis det faktisk er et relativt nyt at facaden er blevet lavet. Vi mener det er en meget vigtig information der er udeladt i tilstandsrapporten hvis der har været en verserende sag på 'byggesjusk'.'

Forholdet besigtiges af taksator, som i mail af 22. september 2017 afviser forholdet som dækningsberettigende, idet vi finder, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten (bilag fremlag af vores forsikringstager).

Vores forsikringstager påklager forholdet, og vi indhenter i den forbindelse en vurdering fra ingeniør og murværksspecialist …, som besigtiger ejendommen og udarbejder rapport pr. 12. februar 2018. På tidspunktet for besigtigelsen (den 11. januar 2018) var de anmeldte forhold udbedret. Vores forsikringstager havde dog gemt prøver fra den del af vestfacaden, som var faldet ned.

Rapporten fra [ingeniøren] giver os ikke anledning til at ændre afgørelsen, og vi fastholder derfor, at forholdet vedrørende facadepuds er korrekt og fyldestgørende beskrevet til tilstandsrapporten.

Ingeniør … beskriver revnedannelser over døren i facaden mod syd, som skyldes rustent jern/armering, som er indmuret i facademurværket. Dette forhold anerkendes som en dækningsberettigende skade, og er herefter ikke en del af nærværende klage.

Vores forsikringstager indbringer herefter sagen vedrørende facader for Ankenævnet for Forsikring.

Forsikringsbetingelser for Ejerskifteforsikringen
I forsikringsbetingelsernes for Ejerskifteforsikringen er følgende fastsat: 3. Anmeldelse af skade … 3.3 Det er dig, der skal sandsynliggøre/bevise, at der er tale om et dækket forhold. 3.4 Når en skade opdages må udbedring, nedrivning eller fjernelse ikke finde sted, før selskabet har givet sit samtykke dertil … 18. Hvad dækker forsikringen … 18.3 Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade 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 forbyggende foranstaltninger … 19. Hvad dækker

forsikringen ikke Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning: 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 den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.'

Ejerskifteforsikringen dækker således skade, som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Er forholdet beskrevet misvisende eller klart ufyldestgørende i tilstandsrapporten vil skadeforholde være omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. betingelsernes punkt 19, litra a.

Vores vurdering
Vi skal nedenfor komme med vores kommentarerer og vurdering i relation til det anmeldte forhold.

Hvorvidt et forhold er 'klart forkert beskrevet' må bero på en konkret vurdering af hvorvidt beskrivelsen i tilstandsrapporten i tilstrækkelig grad har advaret om fejlens karakter, omfang og betydning, altså om bemærkningen i tilstandsrapporten har givet et retvisende billede af situationen og ikke bagatelliseret forholdet. Når lovgiver anvender formuleringen 'klart', betoner lovgiver, at der skal være tale om en fejl i ikke uvæsentlig grad/omfang.

Som det fremgår af sagsfremstillingen er bemærkningerne i tilstandsrapportens punkt 2.1 ved K1 karakteren formuleret på en sådan måde, at det er alle facader. Karakteren K1 er udtryk for mindre alvorlig skade. Videre anfører den bygningssagkyndige, at 'facaden mod syd (altså vest) har generelt en hel del afskalninger og løst puds'. Hertil en bemærkning om, at der er risiko for følgeskader. Forholdet er vurderet til karakteren K3, som er udtryk for kritisk skade. K3-skader har en sådan karakter, at forhold med denne karakter bør vurderes og udbedre snarest.

Den bygningssagkyndige har ydermere gjort opmærksom på, at forinden almindelig vedligeholdelse kan finde sted må der påregnes reparationsarbejder for bl.a. ydervægge.

Det er herefter vores opfattelse, at vores forsikringstager allerede på tidspunktet i 2015 hvor de erhvervede ejendommen med tilstandsrapportens oplysninger blev behørigt og tilstrækkeligt informeret om, at alle facader havde revner og der mod vest var afskalning og løst puds. Endelig at der i den forbindelse påhvilede ejendommen konkret reparationsarbejder forinden der kunne ske almindelige vedligeholdelse.

For vestfacaden, som er den facade, som anmeldelsen primært omhandler, er der beskrevet alvorlige skader flere steder på facaden. Uanset dette går der små to år før vores forsikringstager påtænker at oppudse facaden samt male denne.

Det er vores opfattelse, at med tilstandsrapportens bemærkninger kan det ikke forventes, at der hen ved to år efter overtagelsen alene er tilstrækkeligt, at foretage almindelig vedligeholdelses af facaden i form af pudsning og maling. Derimod må det forventes, at der skal ske egentlig reparation. Ligeledes må det forventes, at der er sket en yderligere forværring i de forgangne år, som i sig selv medfører at reparationsarbejder bliver mere omfattende.

Det er således vores opfattelse, at vores forsikringstager var behørigt informeret om facadernes stand i tilstandsrapporten, således at vores forsikringstager var i stand til at tage facadernes rette stand i betragtning ved ejendommens erhvervelse.

Vi må herefter konstatere, at der ikke er tale om, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor forholdet allerede af den grund er undtaget fra dækning, jf. forsikringsvilkårenes punkt 19, litra a.

Den omstændighed at der sker en nedstyrtning af facadepudset i forbindelse med de ældre vinduer udskiftes, kan ikke føre til et andet resultat. En arbejdsproces som dette vil udsætte facadepudset for en yderligere påvirkning som uvilkårlig vil medføre risiko for en videreudvikling i de i tilstandsrapporten registrerede skader. Det forhold, at der sker en videreudvikling af forholdet i forbindelse med udskiftning af vinduer, kan således ikke føre til anden konklusion.

Rapporten fra [ingeniøren]
Det er vores opfattelse, at rapporten fint beskriver forholdene omkring ejendommen. Vi hæfter os ved, at [ingeniøren] konstaterer i sin vurdering (punkt 5), at facaderne er fine og fremstår uden tegn på skade eller lignende. Ligeledes konkluderes det, at revner samt løst og hult lydende puds er forventeligt.

[Ingeniøren] fastslår også, at det konkret ikke er muligt, at vurdere årsagen til at murværk falder ud. Hvilke vi antager skyldes, at forholdet er udbedret.

Det er vores opfattelse, at den omstændighed at vores forsikringstager vælger at foretage udbedring af facaderne inden deres klage er færdigbehandlet og dermed afskærer os fra at foretage en genbesigtigelse af de anmeldte forhold, ikke kan komme ejerskifteforsikringen til skade, jf. betingelsernes punkt 3.4.

På baggrund af [ingeniørens] rapport, er det vores opfattelse, at forholdene omkring ejendommens facader på tidspunktet for overtagelsen i 2015 ikke var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Det forhold, at dele af murværk omkring vinduer falder ud under arbejdsproces, kan ikke føre til en formodning om at forholdet ikke er tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten.

Kort kommentar til vores forsikringstagers øvrige bemærkninger
Som ejerskifteforsikring skal vi alene forholde os til konkret anmeldte skader i relation til de gældende forsikringsringsbetingelser. Vi kan ikke påtage os, at rådgive om forventninger til ejendommen stand samt mulig byggeteknisk udvikling.

For vores forsikringstagers bekymring omkring facaderne og den oppudsning som blev foretaget i 2006-2008, altså 10-12 år tilbage. Som det fremgår, er det vores opfattelse, at forholdene omkring ejendommens facader er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Det er alene dette forhold, som ejerskifteforsikringen skal forholde sig til.

Facader, der er pudset kræver generelt mere vedligeholdelse, ligesom egentlige reparationsarbejder vil være påkrævet i forhold til facader i rent murværk. For disse ejendomme vil der altid, i et omfang, hvile en latent vedligeholdelsesbyrde.

Facaderne fremstod allerede pudset forud for vores forsikringstagers sælgers erhvervelse af ejendommen i 2000, jf. den tidligere tilstandsrapport side 4 punkt 3.1. (bilag E). Vores forsikringstager kan ikke kan forvente, at vedligeholdelsen af facaderne gennem årene er foretaget optimalt. Synspunktet er også fastslået af Ankenævnet for Forsikring i tidligere kendelser i sager om pudset facader.

Konklusion
Vi må herefter fastholde, at på det foreliggende grundlag, var det anmeldte ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten på tidspunktet for ejendommens overtagelse. Det anmeldte forhold er allerede af den grund undtaget fra dækning.

Den omstændighed, at der konkret sker en videreudvikling i forholdet, som følge af andre reparationsarbejder ved facaden kan ikke føre til andet resultat."

Klageren har den 28/10 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Gjensidige fremfører en masse irrelevante punkter som prisnedslag, fejl i tilstandsrapport og andre forhold der ikke vedrører vores klage. Vi er ikke uenige i deres punkter men kan ikke se andet relevans for sagen end et forsøg på at gøre en simpel sag mere ugennemsigtig.

Vores klage går ud på at dele af muren (det vil sige mursten og fuger og ikke pudslag) falder ud under udbedring af skade.

I Gjensidiges svar står det blandt andet på side 4, linje 25-28: 'Den omstændighed at der sker en nedstyrtning af facadepudset i forbindelse med de ældre vinduer udskiftes, kan ikke føre til et andet resultat. En arbejdsproces som dette vil udsætte facadepudset for en yderligere påvirkning som uvilkårlig vil medføre risiko for en videreudvikling i de i tilstandsrapporten registrerede skader'.

Det er faktuelt forkert. Da vi skiftede vinduer på vestsiden, skete der ikke noget med murerne. Det er altså først ved en senere udbedring af facadepudset på vestsiden, at vi opdager at skaden tilsyneladende er væsentlig mere omfattende end beskrevet i tilstandsrapporten. Da store dele af muren simpelthen vælter ud og efterlader store huller direkte ind til hulmuren (dvs. mursten og fuger falder ud - ikke pudslag).

Til at underbygge vores påstand om, at vi ud fra tilstandsrapporten ingen chance havde for at se arbejdets egentlige omfang henviser vi til tilbud fra [murer]. Dette blev estimeret ud fra netop tilstandsrapport og selvfølgelig en besigtigelse. Tilbuddet lød på 3.500 for en pudsning, og der fik vi at vide at der så ville kunne opstå små revner inden for kort tid. Det andet tilbud på 17.000 var hvis vi ville sikre os over en længere årrække mod revner.

'Ekspertrapporten' fra [ingeniøren] forholder sig også til en masse teorier og betragtninger om gamle huse og bindingsmørtel, men undgår på behændig vis at forholde sig til det vores klage hele tiden har drejet sig om: Skadens omfang var i realiteten meget større end det vi kunne se ud af tilstandsrapporten.

Tilmed har han tydeligvis fået de faktuelle forhold rodet rundt. Han skriver: 'På det foreliggende grundlag er det ikke muligt at udtale sig om årsagen til, at større dele af facademurværket væltede ud, da det ældre vinduesparti blev afmonteret i gavlen mod vest. Mulig årsag kan være gen-

nemtærede trådbindere i hulmuren, men en anden mulighed kan også være, at der på et tidspunkt er sket ommuring/omforandring af vindueshullet i gavlen og mangelfuld fortanding (mangelfuld sammenmuring) er udført i facademurværket i den forbindelse'.

I hele sin konklusion nævner han kun vores klagepunkt med vestsiden én gang, og det er der hvor han fejlagtigt refererer til en skade der faktuelt skete på østsiden.

På det teoretiske plan er det en fin rapport, men den forholder sig ikke rigtig til sagen.

Til sidst vil vi gerne knytte de sidste bemærkninger til vores fremstilling: Sagen er overordnet enkel. Vi er enige i at K3 beskrivelsen ved første blik var korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Vi klager da vi mener at skaden viste sig at være dybere og af en anden karakter end beskrevet, da arbejdet med udbedring gik i gang. Gjensidige forholder sig kun til de ydre pudslag, men springer behændigt uden om det med murerne (dvs. mursten og fuger – ikke pudslag). Skadens omfang var i realiteten meget større end det vi kunne se ud af tilstandsrapporten.

Og vi føler os på trods af ekspertrapporter og passage fra tilstandsrapporten som Gjensidige selv refererer til, ikke forvissede om vores ydermures reelle tilstand 'hovedindtrykket af boligen er, når man tager bygningernes alder i betragtning, at denne fremstår i god stand'."

Selskabet har den 7/12 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Vores forsikringstager anfører, at klagen omhandler mursten og fuger, som falder ud under udbedring af facadernes pudslag.

På baggrund af vores forsikringstagers anmeldelse (bilag F), korrespondancer, tilbud på udbedring samt de besigtigelser, der er foretaget på ejendommen har det været vores klare forståelse, at vores forsikringstagers anmeldelse og efterfølgende klage omhandlede ejendommens facadepuds.

Vi fastholder i det hele vores indstilling af 7. september 2018 til Nævnet. Vi skal dog supplere med følgende vedrørende selve murværket.

Som anført tidligere er ejendommen opført i 1925. Som det fremgår af [ingeniørens] rapport side 2, er ejendommen opført med cementmursten. Ejendommens facader er pudset med en relativ stærk og cementrig mørtelpuds udvendigt. Vi ved erfaringsvist, at cementmurstenene i 1925 blev fuget med en relativ cementfattig fuge, hvilket er udtryk for almindlig og sædvanlig byggeskik på dette tidspunkt.

Sidenhen er det erfaret, at fugernes lave cementindhold bevirker, at murfugerne er påvirkelig over for vejrlig, hvor ex. vand vil medføre at fugen forvitre. Ejendommes murværk og fuger svarer til hvad der er forventeligt for en ejendom af denne alder, karakter og stand.

Opdraget til [ingeniørens] specialundersøgelse har ikke haft særlig fokus på det bagvedliggende murværk, som derfor alene er sporadisk nævnt. Vi skal igen fremhæve, at såvel murværk som facadepuds var udbedret på tidspunktet for besigtigelsen. Det var derfor under alle omstændigheder ikke muligt, at foretage en nærmere undersøgelse af murværk med fuger. Det er antagelig også derfor, at [ingeniøren] i sin konklusion anfører, at 'på det foreliggende grundlag er det ikke muligt, at udtale sig om årsagen' til at facademurværket falder ud.

Vi har forelagt akutelle for vores seniortaksator, som også var tilstede ved [ingeniørens] besigtigelse. Vi vedlægger notat i mail af 19. november 2018 fra vores seniortaksator (bilag G). Af notatet fremgår:

'Jeg har drøftet sagen igen med ingeniør … og min vurdering er følgende: En mulig forklaring på, at mursten/overligger er falde ned ifbm. vinduesudskiftning er manglende omhu med understøtning af murværket og overliggere, når eksisterende vinduer udskiftes. Årsagen er, at i et hus fra 1925 må det forventes, at mursten og opmuringsmørtlen er ret svage, idet der var relativ lidt cement i opmuringsmørtlen. Skader i facadepudsen har som sådan ingen indvirkning på mursten og opmuringsmørtel, bortset fra at opmuringsmørtel i huse fra 1925 i reglen er relativt svage (hvilket også er tilfældet i den aktuelle sag), så hvis der over længere tid mangler facadepuds i dele af facaderne, kan forvitring i mørtelfugerne være en følgeskade heraf pga. opfugtning af vejr og vind. Dvs. at den angiven kritiske skade K3 i facadepudsen formentlig har medført, at den relative svage opmuringsmørtel opfugtes og smuldrer og derved forringelse af styrken af mørtelen mellem murstenene. En intakt facadepuds er med til at give ydervægge sin styrke og sammenhæng, men når facadepudsen ikke er intakt forringes den samlede styrke af facademuren, idet mørtel opfugtes, smuldrer og forvitres, med ringe bæreevne til følge.'

Vores forsikringstagers håndværker … observerer følgende (bilag H) modtaget pr. 4. september 2017: 'I forbindelse med tidligere udført arbejde af undertegnede med udskiftning af vinduer på ejendommen, konstaterererede vi faktisk også den dårlige binding i cementen, idet en overlægger faldt ud. Den udviklede skade på sydsiden viser også, at materialet er porøst og ikke holdbar. Jeg har vedhæftet billede af murværket ved den vestvendte facade, hvor mørtlen mellem murstenene er helt pulveriseret af vand indtrængen'.

(Bemærk vores seniortaksator kommentar til det beskrevne forhold ovenfor).

Vi må herefter konstatere, at den cementfattige fuge i murværket (formuren) under facadepudslaget er udtryk for almindelig og sædvanligt byggeskik på tidspunktet for ejendommens opførelse. Den svage fuge udgør således ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det forhold, at fugen nu er porøs og dele af murværket herefter falder ud, er heller ikke udtryk for en dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikring, allerede fordi forholdet er omtalt i tilstandsrapporten. Som anført i vores indlæg til Nævnet den 7. september 2018, er det netop dette forhold, som den bygningssagkyndige omtaler i tilstandsrapporten punkt 2.1., hvor den bygningssagkyndige vurderer forholdet til K3 med noten: 'facaden mod syd (vest) har generelt en hel del afskalninger og løst puds. Note: Der er risiko for vandindtrægning og følgeskader'.

Ved at anvende karakteren K3 tilkendegiver den bygningssagkyndige, at der er tale om en kritisk skade, som vil medføre at bygningsdelens funktion (facade puds) svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt vil medføre skader på andre bygningsdele (underliggende murværk). I noten har den bygningssagkyndig præciseret den konkrete risiko.

Det er vores opfattelse, at såfremt den bygningssagkyndige alene skulle have vurderet forholdet vedrørende facadepuds, burde forholdet være angivet til karakter K2, som beskriver alvorlig skade på den konkrete bygningsdel.

På det foreliggende grundlag må vi fastholde, at uanset at vores forsikringstagers klage ikke alene omhandler facadepudset, men også de porøse murfuger i det bagvedliggende murværk (formuren), udgør dette forhold ikke i sig selv en dækningsberettigende skade, ligesom forholdet heller ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Afslutningsvist skal vi blot for fuldstændighedens skyld kommentere vores forsikringstagers øvrige bemærkninger i indlægget.

Skade ved udskiftning af vinduer
Vores forsikringstager anfører, at der er tale om en misforståelse vedrørende konstateringen af det anmeldte forhold. Det fremgår af såvel [ingeniørens] rapport som vores forsikringstagers klage til Ankenævnet, at murværket faldt ud i forbindelse med udskiftning af vinduer.

Om det anmeldte forhold er konstateret ved den nævnte proces eller ved efterfølgende udbedring af facadepudset, har ikke betydning i forhold til hvorvidt der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand eller om forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Tilbud på pudsning af facaden
Det forhold, at vores forsikringstager har modtaget tilbud, som alene omhandler pudsning af facaden og ikke udbedring af det underliggende murværk kan ikke medføre, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand eller på anden måde er udtryk for, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Vores forsikringstagers seneste bemærkning giver således ikke anledning til, at ændre vores tidligere afgørelse."

Til dette har klageren den 12/3 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Efter at have gennemlæst er der flere ting der skriger til himlen på en afklaring.

1. Første punkt der falder os for brystet er følgende udsagn:
'På baggrund af vores forsikringstagers anmeldelse (bilag F), korrespondancer, tilbud på udbedring samt de besigtigelser, der er foretaget på ejendommen har det været vores klare forståelse, at vores forsikringstagers anmeldelse og efterfølgende klage omhandlede ejendommens facadepuds.'

Vi havde et næsten to timer langt møde med [ingeniøren], hvor vi gentagne gange fremførte vores bekymringer for det bagvedliggende puds. Noget som i rapporten kun er nævnt med følgende: 'På det foreliggende grundlag er det ikke muligt at udtale sig om årsagen til, at større dele af facademurværket væltede ud, da det ældre vinduesparti blev afmonteret i gavlen mod vest. Mulig årsag kan være gennemtærede trådbindere i hulmuren, men en anden mulighed kan også være, at der på et tidspunkt er sket ommuring/omforandring af vindueshullet i gavlen og mangelfuld fortanding (mangelfuld sammenmuring) er udført i facademurværket i den forbindelse'.

Vi har vedhæftet en email fra [taksator] fra september 2017, hvor han blandt andet skriver følgende: 'Forholdet går på om murværket/fuger bag ved det nyere puds, er mere porøst en hvad man kan forvente at et murværk fra 1924'.

Så når Gjensidige i deres modsvar af 7. december ikke er klar over hvad vores klage omhandler er det enten mangelfuld forståelse eller bevidst at prøve at dreje sagen væk fra hvad den egentlig handler om. Kunne vi ud fra tilstandsrapporten vide hvor galt det faktisk stod til?

2. Andet punkt der ikke harmonerer med vores forståelse af sagens dokumentation, er følgende udsagn:

'Vi fastholder i det hele vores indstilling af 7. september 2018 til Nævnet. Vi skal dog supplere med følgende vedrørende selve murværket. Som anført tidligere er ejendommen opført i 1925. Som det fremgår af [ingeniørens] rapport side 2, er ejendommen opført med cementmursten. Ejendommens facader er pudset med en relativ stærk og cementrig mørtelpuds udvendigt. Vi ved erfaringsvist, at cementmurstenene i 1925 blev fuget med en relativ cementfattig fuge, hvilket er udtryk for almindlig og sædvanlig byggeskik på dette tidspunkt.'

I vores tilstandsrapport fra 2015, er der en hustypebeskrivelse for murermesterhus. Her står følgende: 'Du bør derfor læse denne typebeskrivelse grundigt – især OBS-punkterne – så du ved, hvilke forhold der typisk må forventes ved den pågældende hustype. **Vægge** En del murermesterhuse er udført med hulmur med faste bindere (mursten, der forbinder den ydre del af ydervæggen med den indre del) som ydervæg. Der er normalt massivt murværk omkring vinduerne. De seneste huse i perioden kan være udført med bindere af ståltråd (siden midten af 1930'erne). Det udvendige murværk står som blank mur (teglstensmur uden overfladebehandling) eller kan være pudset. Indvendige vægge er typisk pudsede murstensvægge, slaggepladevægge eller bræddeskillevægge med rørvæv og puds. **OBS Punkter Vægge** De murede yder- og indervægge kan ved overgangen til fundament/kældergulv mangle fugtspærre (fugtbeskyttende lag af f.eks. asfaltpap), eller fugtspærren kan være nedbrudt. I så fald kan fugt trænge op i den nederste del af murstensvæggen. Dette kan medføre mørkfarvning*. På grund af det massive murværk kan der være en kuldebro (koldt område) ved de indvendige vindueslysninger, dørhuller og hushjørner, som kan medføre mørkfarvning*.'

De forhold, Gjensidige omtaler som [om] de ved, står på intet tidspunkt nævnt i tilstandsrapporten. Hverken med forbehold for generelle forhold for den type hus eller konkret som en fejl eller mangel ved vores hus.

Så vi fastholder at sagen er såre simpel. Kunne vi ud fra tilstandsrapporten vide at skaderne ville være så omfattende som de viste sig at være."

Hertil har selskabet den 28/3 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Ad 1.
Indledningsvist skal jeg oplyse, at sætningen i vores indlæg af 7. december 2018 rettelig skulle være formuleret som: '… anmeldelse og efterfølgende klager også omhandlede ejendommens facadepuds'.

Jeg beklager misforståelsen, men kan dog henvise til, at vi i såvel vores indstilling af 7. september 2018 som bemærkninger af 7. december 2018 forholder vi os til både facadens pudslag og det underliggende murværk. Vi skal i det hele henvise hertil.

For så vidt angår [ingeniørens] rapport er det vores opfattelse, at rapporten foretager en generel gennemgang af ejendommens facadepuds samt det underliggende murværk. [Ingeniøren] har ud-

ført hulprøver i murværket, men det har naturligvis betydning for [ingeniørens] besigtigelse og vurdering, at udbedring allerede var foretaget forud for besigtigelsen.

Ad 2.
Tilstandsrapporten er en skaderapport, som er fremkommet ved den bygningssagkyndiges visuelle gennemgang af ejendommen, hvilket også fremgår bl.a. af tilstandsrapportens side 2, højre spalte: 'Tilstandsrapporten kan derfor ikke sammenlignes med en 'varedeklaration'."

For hustypebeskrivelsen skal vi bemærke, at denne ikke indgår som en del af grundlaget for ejerskifteforsikringens tegning og er derfor også uden betydning for ejerskifteforsikringens dækning. Dette er også udtrykt i AK 90684, hvor klager i den pågældende sag havde fået udleveret en forkert hustypebeskrivelse. Vi skal understrege, at vi ikke henviser til kendelsen generelt, men blot denne specifikke del af kendelsen.

Blot for god ordens skyld skal vi oplyse, at sagen her er byggeteknisk vurdering af først vores mangeårige stedlige taksator, som dagligt takserer ejerskifteskader. Ved klage til vores Klageansvarlig enhed overdrages sagen til vores seniortaksator (uddannet ingeniør), som ligeledes har en mangeårig daglig erfaring i taksering af ejerskifteskader. Ved besigtigelsen blev vores seniortaksator bistået af …, som ligeledes er ingeniør og en erfaren og anerkendt murværksekspert.

Konklusion
Det er herefter fortsat vores opfattelse, at tilstandsrapporten omtaler forhold vedrørende alle ejendommens facader, hertil at skaderne i vest facaden er vurderet til K3, som er den alvorligste skadekarakter. Køber bør afdække K3 bemærkninger umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen.

Vi fastholder, at det anmeldte ikke er 'klart forkert' beskrevet i tilstandsrapporten, hvormed vores forsikringstager er behørigt og tilstrækkeligt informeret om ejendommens facader."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder klagerens skadeanmeldelse, parternes korrespondance før sagen blev indbragt for nævnet, ingeniørrapport af 12/2 2018, tilstandsrapport af 3/8 2015, købsaftalen, tilstandsrapport af 20/6 2000, udtalelse fra klagerens tømrer, udtalelse fra selskabets taksator, klagerens fotos af murværket, ingeniørens fotos, policen og forsikringsbetingelserne. Af tilstandsrapporten dateret 3/8 2015 fremgår bl.a.:

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	Der er områder på pudsede facader med revner, blandt andet mod syd omkring kælderdør.
	K3	Facaden mod syd har generelt en hel del afskalninger og løst puds. Note: Der er risiko for vandindtrængning og følgeskader.

Af taksators mail til klageren dateret 22/9 2017 fremgår bl.a.:

"Det du har anmeldt

I forbindelse med udbedring af facadepuds, var det planlagt at alle husets facader skulle malerbehandles. Ved dette arbejde konstateres der en del porøst murværk og fuger bag ved det løse puds. Der oplyses ligeledes at der har kørt en sag vedr. dårligt udført pudsarbejde på facader ved tidligere ejer.

Jeg har talt med tidligere ejer som fortæller at det er korrekt at huset blev pudset i 2006-2008, og der blev efterfølgende blev ført en sag vedrørende skruk facadepuds på vestsiden. Sagen endte med et økonomisk forlig mellem tidligere ejer og murermesteren. Herefter blev vest facade repareret af sælger, men det begyndte at afskalle igen og blev oplyst i tilstandsrapport ved salg.
…
Det jeg så på ejendommen
Murværket inkl. fuger var i områder under vindue mod vest, meget porøst. Der kunne ligeledes konstateres skruk puds på højre side af vinduet mod Vest. Der var flere pudsreparationer på facaden mod øst og vest. Hulmur er isoleret med glasuld granulat.

På det foreliggende grundlag er det min vurdering at skaderne på de pudset facader er korrekt nævnt i tilstandsrapporten da denne blev udarbejdet for 2 år siden i 2015.

Mht. mursten/fugers tilstand under pudsen, så vil jer ikke mene at disse skiller sig nævneværdigt ud i forhold til en tilsvarende ejendom fra 1925. Jeg har talt med murværksingeniør om hvad der var normal byggeskik i 1925 mht. denne type facader, og han fortæller at kvaliteten af mursten og fuger var ikke den bedste kvalitet man brugte, når facaderne efterfølgende blev pudset.

På dette grundlag afslutter vi sagen. I er dog altid velkomne til at vende tilbage hvis der kommer yderlige oplysninger som vil kunne få indvirkning på vores vurdering. DU er også velkommen til at kontakte den ingeniør som du kender, til at vurdere forholdet."

Af klagerens mail til selskabet dateret 1/10 2017 fremgår bl.a.:

" Vi køber et hus med en k1'er og en k3'er i tilstandsrapport beskrevet som: 'Facaden mod syd har generelt en hel del afskalninger og løst puds. Note: Der er risiko for vandindtrængning og følgeskader' [og] 'Der er områder på pudsede facader med revner, blandt andet mod syd omkring kælderdør'. Ud fra denne beskrivelse forventede vi at skulle have pudset facaden op og med tilstandsrapporten i hånden indhenter vi tilbud på hhv. 3500kr og 17.000kr + moms. Se bilag tilbud fra 2015 og billede af skaden fra salgsopstilling.

Da vi medio 2017 påbegynder arbejdet, planlægger vi i samme omgang at få malet hele huset. Da vi får oplysninger om at det eksisterende facadepuds er under 10 år gammelt, bliver vi bekymrede for at de revner der er på de andre facader udvikler sig hurtigere end vi havde forestillet os. Og vi tør ikke gå videre med malerarbejdet inden vi kender årsagen til revner og tilstanden af pudset.

Fra arbejdet påbegyndes og frem til dags dato har det vist sig nødvendigt at gøre følgende:
• Skifte samtlige sålbænke på vest og østsiden.
• Genopbygning af ca. 30% ydermur på den vestvendte facade alene
• Ændre terrassens afslutning mod muren
• Ændre fald på stenbelagt område under terrasse

Ovennævnte forhold taget i betragtning og vores erfaring fra udskiftning af vinduer på østsiden, hvor en overlægger faldt ud, forventer vi at udskiftning af sålbænke på østsiden vil resultere i at

større dele af ydermuren også falder sammen her. Syd og nordside har også revner og løsnet puds og vi formoder at disse sider er lavet i samme arbejdsgang som øst og vest, og dermed kan forventes at give samme typer problemer.
…
Det er desuden tidligere påvist, at tilstandsrapporten anno 2015 har været mangelfuld. Ejerskifteforsikringen har allerede på nuværende tidspunkt dækket to forhold byggesagkyndig havde overset: en manglende understøtning i kælderen og et badeværelse uden faldstamme, afløb og vand. Dette taget i betragtning, samt det faktum at tilstandsrapporten på murværket giver ukorrekte oplysninger i forhold til skadernes placering på sydsiden selvom de befinder sig på vestsiden, er endnu en kompromitterende faktor, der beretter om tilstandsrapportens sjuskethed og mangelfuldhed."

Af ingeniørrapporten dateret 12/2 2018 fremgår bl.a.:

"**2. Beskrivelse af ejendommen**
Ejendommen er en ældre villa i 3 etager (kælder, stueetage, og udnyttet tagetage). Huset er med rektangulær grundplan, med gavle mod øst og vest (se bilag 1, fig. 1 og 2).

Taget er et sadeltag med ca. 50 cm udhæng og med halvvalme i gavlene. Ydervægge er pudset glatte. I gavlen mod øst er der en karnap og mod vest er der en større træterrasse i niveau med stueetagen.

3. Modtagne oplysninger
Ejendommen er opført i 1925, og nuværende ejere overtager ejendommen i oktober måned 2015. Den tidligere ejer har oplyst, at alle facader er pudset i 2006-08. Der har dog verseret en sag vedrørende dårligt udført pudsearbejde i facaderne – sagen endte med et økonomisk forlig mellem murermesteren og den tidligere ejer, hvorefter den tidligere ejer reparerede gavlen mod vest. Afskalninger i gavlen mod vest viste sig dog på ny efter reparation var udført og forholdet blev oplyst i tilstandsrapporten ved salg.

I tilstandsrapporten, der danner grundlag for ejendomssalget i 2015 er der beskrevet områder med revner på pudsede facader, blandt andet mod vest omkring kælderdør. Desuden er det beskrevet, at der generelt er en hel del afskalninger og løst puds mod i gavlen mod vest (forholdene i tilstandsrapporten er dog fejlagtigt beskrevet som værende mod syd, men der er tale om forhold i gavlen mod vest).

4. Besigtigelse
Betragtet fra afstand ser facaderne fine ud, og visuelt bedømt kan der ikke registreres tegn på skader eller lignende. Facaderne fremstår glatpudsede og malerbehandling af facaderne er ikke udført. Ompudsning/reparation af facadepudsen er dog udført i større omfang i gavlen mod vest (se fig. 1-3).

Nuværende ejere oplyser, de har fået monteret nye vinduer i ejendommen. Under vinduet i stueetagen i gavlen mod vest væltede større dele af facademurværket ud, da det ældre vinduesparti blev afmonteret, og ommuring af facademurværket var nødvendigt under vinduet, ligesom det viste sig at være nødvendigt at ompudse større arealer i gavlen mod vest.

Dele af murværket, der væltede ud er gemt og blev fremvist. Det ses, at facademurværket er cementsten med relativ stærk og cementrig mørtelpuds udvendigt (se fig. 3-6).

I gavlen mod vest er ompudsning udført omkring dør og vinduesparti i kælderen samt i større omfang mellem og ved siden af dør- og vinduespartiet i stueetagen og ompudsningen strækker sig op mellem nederste del af vinduerne på 1. sal, ligesom der partielt er ompudset i området ud for etageadskillelsen mellem stueetagen og 1. sal (se fig. 7-9).

Mod syd er der udført mindre reparationer i sokkelpudsen (se fx fig. 10), ligesom mindre pudsreparationer er udført omkring vindueslysningen i det runde vindue mv. Betragtet på nært hold kan fine revner registreres nogle steder i facaden, og over indgangsdøren ses revnedannelser af mere udtalt karakter, formentlig på grund af rustent jern/armering i formuren (se fig. 11-13).

I gavlen mod øst er der udført mindre reparationer i facadepudsen over og under sydligste vindue i stueetagen, ligesom der er udført mindre reparationer af sokkelpudsen (se fig. 14-16). Fine, tynde revner ses få steder tilfældigt forekommende i gavlen.

Mod nord ses der få steder fine revner i facaden, tilfældigt forekommende men ellers fremstår facaden visuelt bedømt fin og uden tegn på skader. Finish i mørtelpuds mangler dog omkring rist eller lignende, der er monteret i facaden. Kosmetiske revner ses desuden nogle steder i sokkelpudsen og i pudset frise i soklen (se fig. 17-19).

Ved med en hammer forsigtigt at slå på murværket/facadepudsen i hele husets omkreds kan der relativt få steder observeres løst/hultlydende facadepuds. Den løse/hultlydende facadepuds forekommer tilfældigt fordelt i forholdsvis små arealer i de flader, der kunne nås fra terræn i hele husets omkreds. Største areal med løst mørtelpuds er registreret i den vestlige ende af facaden mod nord.

I gavlen mod øst blev facadepudsen hugget bort i et mindre område under det sydligste vindue i stueetagen. Mørtelpuds vurderes at være udført på underlag af oprindeligt stænkpuds som er malerbehandlet eller kalket (nærmere undersøgelse heraf har ikke fundet sted).

Stænkpudsen vurderes at være en bakkemørtel eller lignende, der er udført på formuren, der er af cementsten (se fig. 20-22). Løst mørtelpuds er ikke registreret, hvor destruktivt indgreb blev udført.

5. Vurdering

På baggrund af de foretagne observationer og modtagne oplysninger vurderes mørtelpudsen i facaderne at være fin og uden tegn på skader eller lignende i nævneværdigt omfang.

Fine revnedannelser i facaderne må betegnes som værende forventeligt i en ejendom fra 1925, også selvom facaderne nyligt er blevet ompudset. Henset til at formure er af cementsten må revnedannelserne betegnes som værende beskedne. Temperaturudvidelseskoefficienten i cementsten er relativ stor, og derfor vil revnedannelser i større eller mindre omfang også være sædvanligt i facademurværk med denne type sten.

De tydelige revnedannelser over døren i facaden mod syd skyldes formentlig rustent jern/armering, der er indmuret i facademurværket. Overdækning eller lignende vurderes at have været monteret over døren og rustent bærejern eller lignende herfra kan være årsagen til revnedannelserne over døren.

I ældre ejendomme er det sædvanligt at indmure 'sort stål' som senere viser sig at tære med synlige skader til følge. Først i 1984 blev det nemlig et krav, at stål i facademurværk skal være korrosionsfast.

Det er ikke sædvanligt, at pudse ovenpå oprindeligt overfladebehandlet mørtelpuds, som kalk- eller malerbehandlet stænkpuds som det er tilfældet i den aktuelle sag. Der er dog ikke registreret skader og/eller tegn på skader som følge af dette forhold, hvilket kan skyldes at stænkpudsen netop har en 'ru og ujævn' overflade, hvor en vis form for vedhæftning af det påførte pudslag kan opnås.

Løst og/eller hult lydende puds i begrænset omfang er ikke usædvanligt i større pudsede arealer, og løst puds kan i reglen henføres til manglende eller mangelfuld udført udkast/grundingslag. Løst og/eller hult lydende puds i mindre omfang har i sig selv som reglen ikke betydning for hverken holdbarhed eller levetid af facadepudsen, forudsat at løst puds forekommer i små, beskedne arealer som det er tilfældet i den aktuelle sag.

På det foreliggende grundlag er det ikke muligt at udtale sig om årsagen til, at større dele af facademurværket væltede ud, da det ældre vinduesparti blev afmonteret i gavlen mod vest. Mulig årsag kan være gennemtærede trådbindere i hulmuren, men en anden mulighed kan også være, at der på et tidspunkt er sket ommuring/omforandring af vindueshullet i gavlen og mangelfuld fortanding (mangelfuld sammenmuring) er udført i facademurværket i den forbindelse."

Af udtalelse fra klagerens tømrer fremgår bl.a.:

"**Observationer:**
På den vestvendte facade er der kraftig afskalning, hvor store stykker allerede er faldet ned. På den øst- og sydvendte facade er der begyndende afskalninger, og flere steder har facadepudset løsnet sig og det er blot et spørgsmål om tid før det falder af. I forbindelse med tidligere udført arbejde af undertegnede med udskiftning af vinduer på ejendommen, konstaterede vi faktisk også den dårlige binding i cementen, idet en overlægger faldt ud. Den udviklede skade på sydsiden viser også, at materialet er porøst og ikke holdbart. Jeg har vedhæftet billeder af murværket ved den vestvendte facade, hvor mørtlen mellem murstenene er helt pulveriseret af vandindtrængen. Lignende problemer er meget sandsynlige på de øvrige facader, men her er vejrmæssige forhold med til at give en tidsmæssigt mere langstrakt udvikling af problemet.

Konklusion:
Forholdt kan skyldes forkert blandingsforhold da facaden sidst blev pudset op, hvilket har forårsaget vandindtrængen som får pudset til at løsne sig med tiden. Det kan også skyldes mangelfuld afrensning af gammelt puds hvormed man blot har skjult et gammelt problem. Det tilrådes at hele facaden laves om således det dårlige materiale bliver udskiftet med et holdbart materiale. Pris for at udbedre er svært at sige før man får banket det gamle puds ned, og ser omfanget af skaderne."

Af forsikringsbetingelserne 2533 fremgår bl.a.:

"**2. Ved skade**
2.1 Enhver skade, der kan være dækket af forsikringen, skal hurtigst muligt anmeldes til Nykredit.

2.2 Det er forsikringstager, der skal sandsynliggøre/bevise, at der er tale om en skade og/eller et

ulovligt forhold, jf. punkt 14 og 15.

2.3 Udbedring af skade, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede må ikke finde sted, før Nykredit 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. 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
17. 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 udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1925 – den 1/10 2015. Den 28/8 2017 anmeldte han, at han var blevet gjort opmærksom på, at den tidligere ejer havde kørt en sag imod et byggefirma, der havde pudset husets facader, og at han i forbindelse med udbedringen af skaderne på ejendommens puds, der var anmærket med K3 i tilstandsrapporten, havde opdaget, at der var revner i murværket, og at murværket stedvis smuldrede og var løst. Klageren angav efterfølgende, at dele af murværket i den vestlige facade faldt sammen i forbindelse med afrensning af pudslaget og udskiftning af vinduer i huset, og at han har måttet foretage ommuring af ca. 30 % af formuren og skifte samtlige sålbænke.

Klageren kræver, at selskabet udbetaler erstatning for udbedringen af skaderne på murværket og den merudgift til udskiftning af vinduer og reparation af facadepudset, som det bagvedliggende murværks tilstand har medført. Han har anført, at murværkets tilstand ikke kan relateres

til tilstandsrapportens anmærkning vedrørende facadepuds, og at forholdet under alle omstændigheder var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Selskabet har anerkendt at udskifte jernoverliggeren over døren i den ene facade, men har afvist at dække yderligere forhold.

Selskabet har anført, at tilstandsrapporten fejlagtigt angiver, at K3 anmærkningen vedrørende afskalninger og løst puds vedrører facaden mod syd. Det fremgår dog klart af anmærkningen i punktet ovenfor i tilstandsrapporten, at den bygningssagkyndige beskriver den facade, hvor der er en kælderdør, hvilket er vestfacaden.

Selskabet har anført, at der ud over jernoverliggeren over døren ikke er forhold ved den vestvendte facade, der udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Selskabet har herved anført, at murværkets tilstand ikke går ud over, hvad man kan forvente af et hus fra 1925, at der er sammenhæng mellem K3-anmærkningen og følgeskaden på det bagvedliggende murværk, og at klageren først udbedrede forholdet ca. 2 år efter overtagelsen af ejendommen.

Selskabet har hertil anført at murværket var blevet udbedret af klageren i perioden mellem taksatorens første besigtigelse og besigtigelsen ved en ingeniør, som selskabet foranledigede.

Af tilstandsrapporten fremgår blandt andet, "2.1 Facader/gavle K1 der er områder med pudserede facader med revner, blandt andet mod syd omkring kælderdør. K3 Facaden mod syd har generelt en hel del afskalninger og løst puds. Note: Der er risiko for vandindtrængning og følgeskader".

Efter sin besigtigelse af ejendommen den 13/9 2017 anførte taksatoren i en mail til klageren dateret 22/9 2017, at "det jeg så på ejendommen. Murværket inkl. fuger var i områder under vindue mod vest, meget porøst. Der kunne ligeledes konstateres skruk puds på højre side af vinduet mod Vest. Der var flere pudsreparationer på facaden mod øst og vest".

Efter klageren havde påklaget selskabets afgørelse, indhentede selskabet en ingeniørrapport. Af rapporten, der er dateret den 12/2 2018, fremgår det, at "nuværende ejere oplyser, de har fået monteret nye vinduer i ejendommen. Under vinduet i stueetagen i gavlen mod vest væltede større dele af facademurværket ud, da det ældre vinduesparti blev afmonteret, og ommuring af facademurværket var nødvendigt under vinduet, ligesom det viste sig at være nødvendigt at ompudse større arealer i gavlen mod vest. Dele af murværket, der væltede ud, er gemt og blev fremvist. Det ses, at facademurværket er cementsten med relativ stærk og cementrig mørtelpuds udvendigt … På det foreliggende grundlag er det ikke muligt at udtale sig om årsagen til, at større dele af facademurværket væltede ud, da det ældre vinduesparti blev afmonteret i gavlen mod vest. Mulig årsag kan være gennemtærede trådbindere i hulmuren, men en anden mulighed kan også være, at der på et tidspunkt er sket ommuring/omforandring af vindueshullet i gavlen og mangelfuld fortanding (mangelfuld sammenmuring) er udført i facademurværket i den forbindelse".

Af udtalelse fra klagerens tømrer fremgår det, at "i forbindelse med tidligere udført arbejde af undertegnede med udskiftning af vinduer på ejendommen, konstaterede vi faktisk også den dårlige binding i cementen, idet en overlægger faldt ud. Den udviklede skade på sydsiden viser også, at materialet er porøst og ikke holdbart. Jeg har vedhæftet billeder af murværket ved den vestvendte facade, hvor mørtlen mellem murstenene er helt pulveriseret af vandindtrængen. Lignende problemer er meget sandsynlige på de øvrige facader, men her er vejrmæssige forhold med til at give en tidsmæssigt mere langstrakt udvikling af problemet".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 14 fremgår det, at "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. 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger. Det fremgår desuden af punkt 17.a, at forsikringen ikke dækker "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".

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at det er godtgjort af klageren, at murværkets tilstand på den vestvendte facade på overtagelsestidspunktet udgjorde skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder, at forholdet vedrørende murværket ikke kan henføres under tilstandsrapportens K3- og K1-anmærkninger, der vedrører facadernes pudslag. Heller ikke bemærkningen i noten til K3-skaden, hvorefter "der er risiko for vandindtrængning og følgeskader" udgør en konkretiseret og dækkende advarsel om nedbrydning af fugemørtel og betydende skader på selve murværket.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at taksatoren i sin mail til klageren den 22/9 2017 beskrev murværket under vinduerne i den vestlige gavl som "meget porøst", og at det efter nævnets opfattelse ikke er sandsynligt, at en sådan nedbrydning af mørtel i murværket er opstået eller forværret væsentligt i løbet af klagerens 2-årige ejertid.

Nævnet har også lagt vægt på, at selvom murværket er fra 1925, må man på baggrund af tilstandsrapporten kunne forvente, at man kan fjerne det udvendige pudslag og skifte vinduer, uden at murværket falder sammen. Endvidere har nævnet lagt vægt på, at der ikke fremgår oplysninger om, at skaderne på murværket var en følge af for hårdhændet fjernelse af pudslaget. Nævnet bemærker, at hændelsesforløbet efter taksatorens første besigtigelse til ingeniørens besigtigelse er sparsomt oplyst.

Selskabet skal derfor opgøre og udbetale erstatning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne for merudgifterne i forbindelse med udskiftning af vinduer og pudslag, som murværkets dårlige stand på den vestlige facade har medført.

20. 92693

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Gjensidige Forsikring A/S, skal udbetale erstatning til klageren i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne for de merudgifter i forbindelse med udskiftning af vinduer og pudslag, som murværkets dårlige stand på den vestlige facade har medført. Erstatningen forrentes i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings