Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. marts 2019 blev i sag nr. 92861:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S (under konkurs)
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Ejendommen er opført i 1934 og er overtaget af klageren 3/8 2017. Tilstandsrapporten, der er udarbejdet den 31/1 2017, indeholder bl.a. følgende oplysninger:

"

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: *Enfamilieshus* **Ejendommen:** *Ejerbolig*
Hustype: *Murermesterhus/Bedre Byggeskik*

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	*Beboelse*	*1934*	*1*	*76*	*0*	*57*	*133*	*0*
2	B	*Udhus/skur*	*1934*	*1*	*40*	*0*	*0*	*0*	*0*
3	C	*Carport*	*2010*	*1*	*30*	*0*	*0*	*0*	*0*
4	D	*Overdækket terrasse*	*-*	*1*	*43*	*0*	*0*	*0*	*0*
4	E	*Udhus/skur*	*-*	*1*	*13*	*0*	*0*	*0*	*0*
5	F	*Drivhus*	*-*	*1*	*6*	*0*	*0*	*0*	*0*

...

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		

...

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle	K2	De pudsede overflader mod syd og øst er med flere revnedannelser og mindre afskalninger. Note: Skaden er af sådan et omfang, at der er risiko for yderligere skadesudvikling.
	K1	Der er mindre revnedannelser i pudsede overflader mod nord og vest. Note: Skaden er her af mindre omfang.

2. 92861

...

B Udhus/skur

...

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle	K1	Der er mindre revnedannelser og afskalninger samt mangelfuld vedhæftning af pudsede overflader mod nordvest og øst. Note: Skaden er af mindre omfang.
	K2	Der er større afskalninger og revnedannelse samt mangelfuld vedhæftning af pudsede overflader på sydgavlen. Note: Skaden er af sådan et omfang, at der er risiko for yderligere skadesudvikling.

...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Huset er overordnet set i over middel stand. Der er dog enkelte reparationer, b.la. på facaderne og der behøves blot almindelig løbende vedligehold.

Vedligeholdelsesstanden for litra B og F er over middel. Vedligeholdelsesstanden for litra C og D er god. Vedligeholdelsesstanden for litra E er middel.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

		Ja	Nej
...			
4.	**Fundamenter/sokler**		
...			
4.3	Har du kendskab til, om at der er eller har været sætningsrevner? Hvis ja, hvor og hvornår? Er revnerne udbedret, og i så fald af hvem?	☐	☒

"

Klageren har i klageskemaet af 9/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

> **"Kort redegørelse for sagen**
> Frida Forsikring Agentur A/S kan ved besigtigelsen af mit hus konstatere revner og afskallende maling, dette gælder på alle facaderne. Frida Forsikring Agentur A/S vurderer at revnerne i murværket/pudslaget giver mulighed for fugt kan trænge ind bag den behandlede overflade og forværre revnernes tilstand yderligere.
>
> Der er taget forbehold for revner i tilstandsrapporten, hvor skaderne mod syd og øst er i et sådan omfang at der er risiko for yderligere skadesudvikling. Endvidere dækker ejerskifteforsikringen ikke følge eller årsager til de revner/sætninger som er beskrevet i tilstandsrapporten side 8-11.
>
> Jeg mener at der er revner på alle sider af bygningen. Revnerne skyldes ikke fugt som er trængt ind i de eksisterende revner på facaden. Revnerne og den afskallede maling skyldes at der har været anvendt en forkert maling som ikke kan ånde. Og da malingen ikke kan ånde og komme af med fugtigheden, så krakelerer facaden langsomt hele vejen rundt om huset.
>
> Der er således IKKE tale om en følgeskade af de eksisterende revner/sætninger, men der er tale om at håndværkeren har anvendt en forkert maling som efterfølgende har haft uheldige konsekvenser på mit hus.
>
> Frida Forsikring Agentur A/S fastholder sin vurdering, da tilstandsrapporten vurderer facade/gavle med K1 og K2 med noten om at skaden er af et sådan omfang, at der er risiko for yderligere skadesudvikling.

På baggrund af ovenstående bemærkninger i tilstandsrapporten som beskriver facader på 2 bygninger samt overfladerne mod syd, øst, nord og vest altså overflader hele vejen rundt om bygningerne, forbeholdet på forsikringspolicen og at forholdet har haft over 1 år til at udvikle sig, så mener Frida Forsikring fortsat at forholdet er fyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten, hvoraf man kan udlede at der er et generelt problem med facadebelægningen og derfor er undtaget for at dække skaden.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Ønsker dækning for den afskallede facade."

Klageren har i mail af 28/9 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Jeg vil ikke være urimelig og kræve noget som der ikke er belæg for, men både maling/puds og cement falder af mit hus, således at man bør have hjelm på når man færdes rundt om huset. Mit spørgsmål til min ejerskifteforsikring er således:

Hvad kan jeg forvente på baggrund af tilstandsrapporten. Hvor går grænsen henne. Kan jeg forvente at malingen krakelerer på alle facader på baggrund af tilstandsrapporten? Kan jeg forvente at puds/mørtel drysser ned på alle facader på baggrund af tilstandsrapporten? Kan jeg forvente at ydervæggene styrter sammen, og der må mures nye ydervægge op på baggrund af tilstandsrapporten?"

I brev af 3/10 2018 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Sagsfremstilling
…
Den 21. marts 2018 anmeldte klager, at den syd-østlige facade var beskadiget. Forholdet bestod i afskallende maling. Skadeanmeldelsen er vedlagt som bilag C.

Den 27. marts 2018 lod vi forholdet besigtige af vores besigtigelseskonsulent. Besigtigelseskonsulentens rapport og fotos vedlægges som bilag D.

Den 5. april 2018 afviste vi den anmeldte skade. Begrundelsen for afvisningen var, at forholdet var beskrevet i tilstandsrapporten og omfattet af et forbehold i policen. Afvisningen vedlægges som bilag E.

Den 17. april 2018 meddelte klageren, at han var uenig i afgørelsen. Han mente, at årsagen til, at malingen skallede af, var at der var malet med en forkert maling, som ikke tillod murværket at ånde. Klagers mail er vedlagt som bilag F.

Den 18. april 2018 meddelte vi klageren, at vi fastholdt afvisningen. Vores mail er fremlagt af klager.

Frida Forsikrings opfattelse af sagen
Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er konstateret revnedannelser i pudslaget hele vejen rundt om bygningen. For så vidt angår de nord- og vestvendte sider har den beskikkede bygningssagkyndige givet forholdet karakteren K1 og for så vidt angår de syd- og østvendte sider karakteren K2 med en note om, at skaden er af et sådant omfang, at der er risiko for yderligere skades-

udvikling, ligesom han for så vidt angår de syd- og østvendte sider har anført, at der også er konstateret mindre afskalninger.

Klagers skadeanmeldelse vedrører netop 'facaden mod syd/øst', jf. skadeanmeldelsen.

Uanset om årsagen til revnerne i pudslaget og til, at puds i noget omfang skaller af, er, at bygningen af en tidligere ejer er overfladebehandlet med et uhensigtsmæssigt produkt, og/eller at de eksisterende revner, der er beskrevet i tilstandsrapporten, har tilladt fugt at trænge ind og skabe grobund for yderligere revnedannelser eller en kombination heraf, finder vi, at murværkets tilstand ikke går ud over, hvad klager på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten måtte forvente inden købet af ejendommen. Man kan som køber ikke forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt, og udvendige vægflader på pudsede og malede huse er mere vedligeholdelseskrævende end andre typer udvendige vægflader, hvorfor afskalninger kan forekomme selv på huse, hvor grundbehandlingen er korrekt. Det er derfor vores opfattelse, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4. Derudover finder vi, at det anmeldte forhold er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i forsikringsbetingelsernes punkt 5 B.

Vi henviser til nævnets praksis i 91592, 90289, 82107 og 75289 (vedlagt som bilag G).

Vi mener herved at have besvaret klagerens spørgsmål i hans indlæg af 28/9 2018 til nævnet. For så vidt angår den sidste bemærkning, er der intet der tyder på, at ydermuren er i fare for sammenstyrtning, og klager har ikke løftet sin bevisbyrde for, at der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko herfor.

Klagen bør derfor afvises."

Klageren har i mails af 3/11 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Facaden på min hus er revnet meget kraftigt, og på flere steder mod øst og syd er der direkte revne fra kip til sokkel, det ligner meget en sætningsskade på grund af blød jordbund. Men det er muligt at det er hvad jeg bør forvente, når jeg køber en sådan ejendom.
…
Jeg har hermed opdateret sagen med foto dags dato, dette for at belyse hvorledes facaden udtrykker sig dags dato den 3. november 2018. Jeg er med på præmissen om at jeg køber et ældre hus og derfor må forvente at dette ikke er et nyt hus, ligesom jeg må forvente en del vedligeholdelse og reparationer, hvor materialer og selve bygningen skal sammenholdes med et tilsvarende renoveret hus fra samme alder.

I den forbindelse ønsker jeg at henlede opmærksomheden på tilstandsrapporten som danner grundlagt for ejerskifteforsikringen. I tilstandsrapporten fremgår det at carporten og huset er opført i 1934, samtidig fremgår det af rapporten at de pudsede overflader mod syd og øst er med flere revnedannelser og mindre afskalninger, hvor der er angivet en note og at skaden er af et sådan et omfang, at der er risiko for yderligere skadesudvikling. Der er også mindre revnedannelser i pudsede overflader mod nord og vest. Igen en note om at skaden er her af mindre omfang.

Jeg kan således som køber med denne tilstandsrapport forvente yderligere skadesudvikling, hvilket må accepteres, og er den præmis som jeg har indgået købet på. Jeg ønsker at stille spørgsmål

til om at de nuværende skader er hvad jeg som køber kan forvente i forbindelse med købet af ejendommen. Hvor tilstandsrapporten har beskrevet revnedannelser med risiko for yderligere skadesudvikling.

Sælger har også svaret på spørgsmålet i rapporten, at han ikke kender til sætningsrevner i afsnit 4 vedr. fundament/sokler. Dette kan også være korrekt, men det er dog i øjenfaldende at huset har tilsvarende skader, hvor man tjekker et billede af facaden via google map se vedhæftede billede.

Salgsopstillingen som også er en del af købsaftalen beskriver ejendommen som yderst velholdt i 1. linje, se vedhæftede billede. Skaderne fremstår heller ikke på den yderst velholdte facade på billede nr. 1.

Men bør jeg som køber forvente sådanne skader på min facade på baggrund af tilstandsrapporten, salgsopstillingen og huset alder taget i betragtning. Det står jo beskrevet som yderst velholdt.
…
Jeg har hermed opdateret sagen med lidt foto fra jeg købte huset (salgsopstillingen), hvor skaderne slet ikke fremstår, samtidig har jeg vedhæftede lidt foto fra GoogleMap, hvor man kan se lidt revnedannelser tilbage i 2012.

Jeg er med på at tilstandsrapporten danner grundlag for ejerskifteforsikringen, hvor købsaftalen med beskrivelsen om et yderst velholdt hus danner grundlag for selve aftalen. Mit spørgsmål er alene, om jeg som køber af ejendommen, bør forvente en sådan kedelig udvikling af mine facader ud fra tilstandsrapporten sammenholdt med billederne da jeg købte huset."

Selskabet har i brev af 27/11 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Foranlediget af klagers seneste indlæg har vores taksator genbesigtiget ejendommen. Hans rapport med tilhørende fotos fremlægges som bilag J. Som det ses i rapporten og de tilhørende fotos er kunden i færd med at renovere facaderne. Herudover kan bemærkes, at flere af murene fremstår i pæn stand uden nævneværdige revner.

Kunden har selv fremhævet garagens syd-/østlige gavl, hvor en stor revne ses fra kip til dør. Vores taksator har ved sin genbesigtigelse kunne bekræfte, at den bygning, som kunden benævner 'garage', er den bygning, som den beskikkede bygningssagkyndige i tilstandsrapporten har benævnt 'udhus/skur', og at den pågældende gavl er identisk med den gavl, der i tilstandsrapporten under punkt B.2.1 er omtalt og anmærket med karakteren K2 på grund af *'større afskalninger og revnedannelse samt mangelfuld vedhæftning af pudsede overflader på sydgavlen. Note: Skaden er af sådan et omfang, at der er risiko for yderligere skadesudvikling. Da forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, kan vi ikke tilbyde erstatning for dette forhold.'* Da forholdet er – korrekt – nævnt i tilstandsrapporten, kan vi ikke tilbyde dækning for denne revnedannelse, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.B.

Ved sin besigtigelse bemærkede vores taksator en kraftig afskalning ved tagfoden på garagens (udhusets) sydlige gavl (se vedlagte foto, bilag K). Denne afskalning ses ikke kommenteret af klager. Vi kan dog for fuldstændighedens skyld bemærke, at denne revne/afskalning også er omfattet af ovennævnte beskrivelse i tilstandsrapporten. Herudover kan vi tilføje, at udbedring af denne revne/afskalning kan foretages for mindre end 5.000 kr., hvorfor forholdet også af denne grund er undtaget dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.A.

Vi fastholder i øvrigt vores synspunkter fra vores foregående indlæg."

Klageren har i mail af 3/1 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har netop uploadet 4 billeder fra min facade. Bemærk det sidste billede hvor både maling, puds og kalk er faldet af facaden. Jeg har intet gjort i den forbindelse – det er alene naturen/forholdene som har påvirket facaden i en så kraftig grad. Dette er facaden mod øst, og som også er den del af facaden som er kraftigst medtaget."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af selskabets byggetekniske rapport af 5/4 2018 fremgår bl.a.:

"1. Hvilke forhold er anmeldt til forsikringen + foto af hvert forhold med undertekst
Malingen falder af på facaden.

2. Hvad er forholdets årsag og omfang?
Huset er oprindeligt opført i 1934. Der kunne ved besigtigelsen konstateres revner og afskallende maling, især på syd og øst facaderne. Revnerne i murværket/pudslaget giver mulighed for fugt kan trænge ind bag den behandlede overflade og forværre revnernes tilstand, samt give afskallinger i pudsen og den påførte overfladebehandling.
…
Det er min klare vurdering at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.
…
Der er yderligere lavet et policeforbehold på facaderne."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 20/11 2018 fremgår bl.a.:

"Notat i forbindelse med skade …. D. 20.11.2018
I forbindelse med en anmeldte skade, er der foretaget en yderlige dokumentation i form af foto´s i de berørte områder.

Gavlen i udhus/garage ses revne fra murkrone og ned til 2 m over sokkel. Forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, og umiddelbart ser det ikke ud som om, at revnen har udviklet sig siden sidst udførte rapport i marts måned. Gavlen vender mod syd/øst.

Gavlen mod nord garage / udhus, ses uden nævneværdige revner.
Hovedhuset ses facader mod sydvest under reparation.
Facader på bagsiden af hovedhuset mod nord, ses uden væsentlige revner.
Mellembygning mellem garage/udhus og hovedhus ses uden nævneværdige revner.
Facade på garage/udhus mod havesiden østvendt, ses uden nævneværdige revner.

Afslutningsvis er det min opfattelse, at tilstandsrapporten korrekt benævner de revner som er observeret ved besigtigelsen, og karakteren K2 på udhus er korrekt bedømt. De fleste af de revner som ses på facaderne, er helt 'almindelige' bevægelsesrevner, og kun har indflydelse på overfladen. Det ses tydeligt, de steder hvor revnerne er udkradset. De dybeste udkradsede revner er på ca. 2-4 mm."

7. 92861

Af policen fremgår bl.a.:

> **"For denne police gælder disse forbehold/klausuler**
> - Forsikringen dækker ikke følger af eller årsagerne til de revner/sætninger som er beskrevet i tilstandsrapportens side 8-11 punkt 2 'Ydervægge' og i samme rapport under punkt 4 'Fundament / Sokler'. Dette skyldes, at revner/sætninger giver risiko for yderligere skadesudvikling af den konkrete skade samt risiko for at skaden medfører fugtskader og statisk ustabilitet. Det betyder, at forsikringen ikke omfatter denne risiko og det bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

> **"4. Hvilke skader dækker forsikringen**
> **A** Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
>
> **B** Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
>
> Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
>
> **C** Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
> …
> **5. Hvilke forhold dækkes ikke**
> **A** Forhold under 5.000 kroner.
>
> **B** Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet har fået forelagt fotos.

<u>Nævnet udtaler:</u>

Den forsikrede ejendom er opført i 1934 og er overtaget af klageren den 3/8 2017. Han har den 21/3 2018 anmeldt, at der er revner og sker omfattende afskalninger på ejendommens facader,

der består af puds på teglstensmurværk. Han har fremlagt fotos og har anført, at facaderne krakelerer, fordi der er anmeldt forkert maling, som ikke kan "ånde". Han har videre anført, at "det ligner meget en sætningsskade på grund af blød jordbund".

Selskabet har afvist dækning blandt andet med henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapporten fremgår det for så vidt angår bygning A "beboelse" med karakteren K2, at de pudsede overflader mod syd og øst er med flere revnedannelser og mindre afskalninger, og at skaden er af et sådan omfang, at der er risiko for yderligere skadesudvikling. Med karakteren K1 fremgår det, at der er mindre revnedannelser i pudsede overflader mod nord og vest, og at skaden her er af mindre omfang. For så vidt angår bygning B "udhus/skur" fremgår det med karakteren K2, at der er større afskalninger og revnedannelse samt mangelfuld vedhæftning af pudsede overflader på sydgavlen, og at skaden er af et sådan omfang, at der er risiko for yderligere skadesudvikling. Med karakteren K1 fremgår det, at der er mindre revnedannelser og afskalninger samt mangelfuld vedhæftning af pudsede overflader mod nordvest og øst, og at skaden er af mindre omfang. Den bygningssagkyndige har under punktet "generelle kommentarer …" anført, at "der er dog enkelte reparationer, bl.a. på facaderne …".

Efter en gennemgang af sagen – herunder selskabets besigtigelsesrapporter af 5/4 2018 og 20/11 2018 og fotos fremlagt af henholdsvis klageren og selskabet – finder nævnet, at det ikke er bevist, at tilstandsrapportens beskrivelse af skaderne på facaderne er misvisende eller klart ufyldestgørende og dermed klart forkert. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold er beskrevet i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.B.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tilstandsrapporten beskriver et generelt problem med revnedannelser på de pudsede facader på ejendommen, og forholdet har for så vidt angår syd- og østfacade på beboelse og sydgavl på udhus/skur, hvor revner og afskalninger er mest omfat-

tende, fået karakteren K2, der ifølge tilstandsrapportens karaktersystem betegner en alvorlig skade, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at revner og afskalninger i puds kan henføres til dækningsberettigende sætningsskader eller dækningsberettigende forhold i øvrigt ved murværk eller andre bygningsdele. Den omstændighed, at facaderne efter klagerens opfattelse er fejlbehandlet med forkert maling, kan ikke føre til krav om dækning i en situation, hvor afskalningerne er beskrevet i tilstandsrapporten, og tilstandsrapportens beskrivelse ikke kan anses for at være klart forkert.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at udvendige vægflader på pudsede og malede huse er mere vedligeholdelseskrævende end andre typer udvendige vægflader, og at opståede skader på pudslaget ofte udvikler sig løbende, hvis der ikke foretages udbedring.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings