

...

- 0.4 Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid?
Hvis ja, hvilke og hvornår?
Hele huset renoveret
- 0.5 Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?
Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?
Selvbyg

I klageskema af 11/6 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Problembeskrivelse

Ydermurene på huset har været kalket i mange år. Sælger har ikke afrenset det tykke kalklag inden han malede huset. Flere steder er ydermuren blevet forskønnet inden maling med almindelig spartelmasse til indendørs brug. Disse forhold har givet frostsprængninger og destruktion af det underliggende puds og murværk, da muren ikke har kunnet 'ånde'. At der har stået fugt bag malingen viser sig ved, at jeg kan trække store flager maling og kalk af og at murstenene er rådnet delvist væk flere steder. At murstenene flere steder ikke er hele giver svækkelse i ydermurene, der derfor ikke kan bære den vægt de ellers var beregnet til.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Argumenter for at skaden er dækningsberettiget

I tilstandsrapporten henvises der til ujævn puds på facader og Dansk Boligforsikring forbeholder sig undtaget for dækning grundet dette. Men der er ingen sammenhæng mellem ujævn puds, og skader på ydermuren grundet forkert behandling af denne. Andre steder på ydermuren, hvor der ikke er ujævn puds, er der ligeledes skader på underliggende murværk og der er derfor ingen sammenhæng mellem de to forhold, så de konkrete bemærkninger i tilstandsrapporten kan ikke føre til et generelt forbehold.

Skjulte skader er kernen i en ejerskifteforsikring. Skjulte skader på ydermurene må derfor være kernen i forsikringsdækningen, da jeg selvfølgelig ikke inden køb af huset har rensat et stykke af malingen på ydermurene for at se, hvad der var nedenunder.

Da jeg købte huset, fremstod ydermurene meget pæne. I svar fra ejerskifteforsikringen henviser de flere gange til, at jeg har haft 8 år til at opdage skaden. Jeg har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring, der dækker i 10 år og derfor er det uvæsentligt om det er ½ time efter jeg har overtaget huset eller 8 år efter. Jeg begynder ikke, at afrense huset inden der er synlig indikation på, at der er noget galt og det er her jeg opdager, hvordan det er fat med murene. Ligeledes henviser ejerskifteforsikringen til, at det er et gammelt hus. I tilstandsrapporten står der, at boligen er i fornuftig stand i forhold til andre huse af samme alder og at den fremstår som over gennemsnittet, hvilket jo har vist sig ikke at være tilfældet. Havde sælger valgt at behandle ydermurene som de skulle og afrenset før maling, så behandlingen havde været kompatibel med de materialer huset er bygget af, havde der sandsynligvis ikke været de store problemer der nu er fremkommet. Huset har trods alt stået i så mange år uden de store skader.

I tilstandsrapporten står der at facader har stedvis lidt ujævn puds, blandt andet i gavlen mod syd. Dette er karakteriseret som en K1. Det indikerer på ingen måde, at jeg i tilstandsrapporten er ble-

vet advaret om at ydermurene har taget skade som følge af, at sælger ikke har behandlet ydermurene håndværksmæssigt korrekt. Der er ikke belæg for at tolke at 'facader har stedvis lidt ujævn puds' er det samme som at underliggende murværk har taget skade. Dette er to forskellige forhold.

Som i Ankenævnet for Forsikrings praksis som eksempelvis i sag nummer 80537 af 12. marts 2012 bør Dansk Boligforsikring anerkende at skaden har været skjult og ikke er gjort tilstrækkelig konkret overfor forsikringstageren, hvorfor selskabet derfor skal anerkende skaden."

Selskabet har i brev af 18/7 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Indledning

Sagen vedrører revnedannelser og afskallet maling på husets ydermure. Dansk Boligforsikring A/S har afvist forholdet, da det er selskabets opfattelse at revnerne og afskalningerne ikke går ud over, hvad klager med rimelighed kunne forvente på baggrund af anmærkningen i tilstandsrapporten og husets alder, og at der ikke er grundlag for at antage at revner og afskalninger vil kunne medføre nærliggende skade på huset, hvis klager foretager en almindelig vedligeholdelse. Klager gør gældende at forholdet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, idet det skyldes forkert behandling af facaderne.

2. Forløb

Klager overtog ejendommen beliggende ... den 27. oktober 2010. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Købsaftale fremlægges som bilag A.

Tilstandsrapporten blev udfærdiget på ejendommen den 6. august 2010. Tilstandsrapporten fremlægges som bilag B.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 10.000 pr. skade, i alt kr. 28.000 i forsikringsperioden på 10 år. Kopi af police med dertilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag C.

Den 10. juli 2018 anmeldte klager blandt andet, at der er malet direkte ovenpå kalklaget. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag D.

En besigtigelseskonsulent har besigtiget forholdet den 16. juli 2018. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag E, mens fotos fra besigtigelsen fremlægges som bilag F.

Den 3. september 2018 modtager klager en afgørelse fra selskabet, jf. bilag G.

Klager sender kommentarer til afgørelsen den 7. september 2018, og modtager et svar på kommentarerne ved mail af 10. september 2018, jf. bilag H.

Den 11. oktober 2018 sender klager en klageskrivelse til selskabets klageafdeling. Selskabets klageafdeling fastholder ved mail af 20. december 2018, at der ikke er grundlag for dækning under ejerskifteforsikringen, jf. bilag I.

Herefter indbringer klager sagen til Ankenævnet for Forsikring.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klagers ejendom er opført i 1923 og fremstår med kalkede og malerbehandlede facader.

Klager har erhvervet ejendommen på baggrund af en tilstandsrapport, som i punkt 3.1 beskriver, at facader stedvis har lidt ujævn puds.

I sagsfremstillingen til Ankenævnet gør klager gældende, at der ikke er nogen sammenhæng mellem ujævn puds, som er anmærket i tilstandsrapporten, og skader på ydermuren grundet forkert behandling af denne, idet sælger ikke har afrenset kalklaget inden han malede huset. Klager gør endvidere gældende at det underliggende murværk har taget skade.

Som køber af en ældre ejendom, kan man i almindelighed ikke have en forventning om, at arbejdet er udført i henhold til malerfagets retningslinjer, jf. kendelse nr. 82.107, som omhandler en ejendom fra 1927 med pudsede facader. Nævnet udtaler i kendelsen at: *'Pudsede huse af den angivne alder vil ofte oprindeligt være kalkede, og en køber kan efter nævnets opfattelse ikke gå ud fra, at malerarbejdet er udført optimalt i forhold til den viden man har i dag. I nævnets overvejelser er tillige indgået, at der hviler en latent vedligeholdelsesbyrde på pudsede huse, og at afskalninger forekommer efter årrække selv på huse, hvor grundbehandlingen er korrekt.'*

At sælger ikke har afrenset kalklaget inden han malede huset, er ikke således ensbetydende med at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

I henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, er det afgørende om der på overtagelsestidspunktet er aktuelle skader, udover hvad der er beskrevet i tilstandsrapporten, og om der er forhold som medfører nærliggende risiko for skade.

Da besigtigelseskonsulenten næsten 8 år efter overtagelsen var på besigtigelse, kunne han konstatere revner og afskalninger på husets ydermure fordi kalklaget inde bag malingen har sluppet vedhæftningen. Konsulenten kunne ikke konstatere skader på murværket som følge af revnerne og afskalningerne.

Malede facader er generelt en del mere vedligeholdelseskrævende end ejendomme med f.eks. blankt murværk. Selv helt små revner eller huller i pudsen, kan udvikle sig, hvis de ikke vedligeholdes, idet fugt kan trænge ind via revner/huller så malingen mister vedhæftningen. Der er ingen oplysninger om, at klager i ejertiden har vedligeholdt facaden. Det lægges således til grund, at malingen har haft en holdbarhed på minimum 8 år, og der er som sådan ikke overraskende, at der efter 8 år ses afskalninger. Navnlig ikke da der for 8 år siden, jf. oplysningerne i tilstandsrapporten allerede var ujævnheder i pudsen.

Klager henviser til kendelse 80.537. Kendelsen adskiller sig fra nærværende sag, da den handler om hvorvidt selskabet havde taget et gyldigt forbehold på policen.

4. Konklusion

På baggrund af ovenstående er det selskabets opfattelse, at det ikke er sandsynliggjort at der var skader til stede ved overtagelsen for 8 år siden eller at de nuværende revner og afskalninger går

ikke ud over, hvad klager med rimelighed kunne forvente på baggrund af anmærkningen i tilstandsrapporten og husets alder.

Der er desuden ikke grundlag for at antage at afskalninger, vil medføre nærliggende risiko for skade på murværket, hvis klager foretager en almindelig vedligeholdelse."

Klageren har i brev af 9/8 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg er bevidst om at jeg har købt en ejendom fra 1923, der af sælger blev gennemgribende renoveret i årene 2006-2009 ...

Tilstandsrapportens punkt 3.1 beskriver 'stedvis ujævn puds, bl.a. i gavlen mod syd'. Her har stået en muret garage, som sælger har raget ned og det har derfor med stor sandsynlighed ikke været muligt for tidligere ejere, at kunne komme til muren. Se venligst billede 1 der er fra 1970erne.

Kendelse 82107 drejer sig om afskalning af maling. Det er ikke det der er problemet her. Problemet er, at der falder store stykker puds/mur ned, hvilket naboer også kan bevidne. Besigtigelseskonsulenten skriver, at når der ikke er rensset tilstrækkeligt af på murene, er der risiko for skadeudvikling. Og det er netop dette der er problemet – at der er sket skadeudvikling af underliggende mur. **Besigtigelseskonsulenten betoner i hans konklusion, at det anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen og dermed mener jeg at Dansk Boligforsikring er erstatningsansvarlig.** Malingen ser fin ud. Der er ikke afskalninger af maling, men af sprængning af underliggende mur og dette kan ikke opdages før sprængningen er sket eller hvis jeg renser muren af, hvilket vil være det eneste rigtige at gøre i dette tilfælde: afrense murene, pudse op på ny og male med silikatmaling. Jeg har gjort et stykke mur tilgængeligt for øjet. Se billede 2 og 3. Billede 2 viser flage trukket af muren. Størrelsen på flagen kan ses ved sammenligning med kuglepenen. Revnerne på flagen er fremkommet, da jeg trak den af muren. Der er desuden, som det ses på billederne nogle steder brugt almindelig spartelmasse til indendørs brug til at oppudse med. Dette opdages heller ikke før afrensning. Pudset på muren lugter sur. Se billede 4, 5 og 6, der viser spartelmasse og destruktion af mur.

Sælger købte huset den 23.5.2006. At det er ham, der har pudset op med spartelmasse ses af billede 7, der viser et stykke ydermur hvor der er malet direkte ovenpå spartelmassen. Personer der har boet i området i mange år kan bevidne, at ... der havde huset indtil 2006 altid anvendte håndværkere til renovering af ydermurene.

Da sælger købte huset i 2006, har han haft alle muligheder for at følge malerfagets nutidige retningslinjer, da han har en særlig forudsætning som ... At han ikke har gjort dette, er en skjult skade der har været til stede da jeg købte huset den 1 november 2010. Jeg vedhæfter regninger fra murere, da jeg HAR vedligeholdt huset udvendigt. De mindre revner har jeg indtil 2015 løbende repareret selv.

Da der kan gå en vis årrække inden skader efter forkert håndværksmæssig behandling viser sig, er det et ganske normalt fænomen der ses på ydermurene på huset. Naturligvis afhængig af hvilke materialer der er blevet anvendt og på hvad.

At jeg henviser til kendelse 80537 skyldes, at sagen omhandler forhold der har været utilgængeligt for tilstandsrapport såvel som for køber, hvilket også har været gældende for mit hus. Og da

Dansk Boligforsikring flere gange har nævnt punkt 3.1 i tilstandsrapporten som åbenbart et forbehold, betyder det jo også at de tager et generelt forbehold for utilgængelige forhold på mit hus, der efterfølgende har givet skader på konstruktionen og dermed svækkelse af murene.

Sælger har været bekendt med forholdene, da det er ham der har malet ovenpå kalklag og hans påførte spartelmasse og har derfor ikke overholdt hans loyale oplysningspligt. Det betyder at jeg har købt huset under falske forudsætninger. Der er ingen der regner med, at skulle afrense ydermure umiddelbart efter man har købt et hus for at forhindre skader. Jeg kunne ved første øjesyn af huset ikke se noget forkert ved ydermurene, da de fremstod rigtig pæne. Derfor har jeg ikke kunnet handle på det før, da skaderne først har vist sig da jeg anmeldte dem. I givet fald skulle sælger have oplyst om forholdene, så jeg var informeret om det – og kunne kalkulere økonomisk med forholdene."

Selskabet har i brev af 9/9 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Klager gør gældende, at kendelse 82.107 drejer sig om afskalning af maling, hvilket ikke er problemet i denne sag. I den forbindelse skal det præciseres at kendelse 82.107 netop omhandler maling ovenpå tidligere kalkede overflader ligesom det er tilfældet i nærværende sag, hvor der er konstateret afskalninger, fordi kalklaget inde bag malingen har sluppet vedhæftningen.

Med henvisning til ovenstående kendelse og det tidligere fremsendte i sagen, fastholder selskabet at det ikke i sig selv er en skade, at der er malet ovenpå kalklaget.

Klager oplyser at der er brugt almindelig spartelmasse til indendørs brug til at pudse op med. Konsulenten vurderer at det er kalk med maling, som man kan se på de fremsendte billeder.

Klager har fremsendt regninger, som viser at facadepuds er blevet repareret i 2015 og 2018. Regningerne er i alt på i alt 3.644,85 kr. Malede facader kræver som nævnt tidligere en del vedligeholdelse. Selvom klager har fået udført småreparationer, er det ikke usædvanligt, at facadepuds nu trænger til reparation andre steder. Uanset om nævnet måtte lægge til grund, at der er brugt almindelig spartelmasse, fastholder selskabet, at revnerne og afskalningerne ikke går ud over hvad klager kunne forvente på baggrund af husets alder og oplysningerne i tilstandsrapporten."

Til dette har klageren fremsendt brev af 17/9 2019, hvori det bl.a. er anført:

"Dansk Boligforsikring skriver, at konsulenten vurderer at det er kalk med maling man kan se på fremsendte billeder. Den vurdering er ikke korrekt. Da konsulenten var her, fik han et lille stykke med der ganske rigtig viser kalk med maling, men dette stykke var taget fra en anden mur end det der er på fremsendte billede.

Jeg gør gældende, at den anvendte spartelmasse, der er anvendt på gavlen, hvilket billedet viser, ikke er anvendt efter de gældende håndværksmæssige forskrifter."

Klageren blev herefter repræsenteret af en advokat. Klagerens advokat har i brev af 28/11 2019 til nævnet bl.a. anført:

Ankenævnet for Forsikring

7.

93851

"Min klient fik den 26. februar 2019 udarbejdet en vurdering af ejendommen fra [rådgivende ingeniør], der er et anerkendt rådgivningsfirma inden for byggeri og konstruktioner. Heraf fremgår, at der er sætninger og revnedannelser, bilag 6.

Ejerskifteforsikringens begrundelse for afslag står således også i skarp kontrast til vurderingen af ejendommen udarbejdet af [rådgivende ingeniør].

Det kan lægges til grund, at der er tale om en skjult mangel ved ejendommen, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, bilag 7."

Af selskabets brev af 20/12 2019 til nævnet fremgår bl.a.:

"Det fremgår af vurderingen fra [rådgivende ingeniør], at 'buen har tilstrækkelig bæreevne', jf. bilag 6. Selskabet har derfor svært ved at følge klagers advokats bemærkning om, at selskabets afslag står i skarp kontrast til [rådgivende ingeniørs] vurdering.

Det fremgår endvidere af bilag 6, at [rådgivende ingeniør] ikke har bemærkninger til de registrerede sætninger/revneskader. Som det fremgår af bilag I, kunne selskabets besigtigelseskonsulent ved besigtigelsen ikke registrere aktive sætninger i huset, men det er meget almindeligt, at ældre revner kommer igen som følge af naturlige bevægelser i huset.

Selskabet er ikke bekendt med, at der skulle være sket yderligere sætningsrevner. Det skal dog bemærkes, at klager advokat har sendt en procestilsvarsling til selskabet, hvor det fremgår at revnedannelsen skyldes rødderne fra et træ, som står på naboens grund, jf. bilag J. Selskabet dækker ikke forhold udenfor selve bygningen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 2.2."

Af klagerens advokats brev af 20/1 2020 til nævnet fremgår bl.a.:

"Det bemærkes for en god ordens skyld, at klagesagen nu omhandler to forhold:

1. Den håndværksmæssige udførsel vedrørende husets ydermure
2. Revnedannelserne i husets gavl.

...

Klager fik oplyst af ejerskifteforsikringen at revnedannelsen muligvis kunne tilregnes en 'murer-mesterbue', som den tidligere ejer havde fået opført i en bærende mur i ejendommen, men at det påhvilede klager at påvise dette. Som konsekvens heraf fik klager udarbejdet den omtalte eftervisning af bæreevne for muret bue/hvælving i stueetagen. Det er korrekt, som Dansk Boligforsikring fremfører, at buen har tilstrækkelig bæreevne. Det kan således afvises at revnedannelsen stammer fra 'murer-mesterbuen'. Dette medfører dog ikke, at Dansk Boligforsikring har belæg for at afvisning en dækning af revnedannelsen, idet denne udgør en skade omfattet af forsikringsdækningen, uanset at forholdes ikke kan henføres under buens bæreevne og sandsynligvis skyldes andre forhold ved muren.

Det bemærkes, at det er uden betydning for dækningsspørgsmålet, at der er gået 8 år efter overtagelse af ejendommen før skaden anmeldes, idet klager har tegnet en 10 årig forsikringsdækning og skaderne kan henføres til forhold opstået før overtagelsen.

Det bestrides ikke, at ejerskifteforsikringen naturligvis ikke dækker forhold uden for selve bygningen. Det er klagers opfattelse, at gavlens bæreevne er forringet, og at denne således ikke i samme grad som et murværk i almindelig stand kan modstå denne udefrakommende påvirkning. Klager er således af den opfattelse, at det alene er en del af revnedannelsen ved husets gavl, som kan tilskrives træødderne fra naboejendommen. Det er netop formålet med den omtalte skønsforretning at få afklaret, i hvilket omfang roddannelsen har betydning for revnedannelsen. Klager fastholder dog, at det er forhold ved bygningskonstruktionen som medfører ejendommens øvrige revnedannelse."

Af selskabets brev af 18/2 2020 til nævnet fremgår bl.a.:

"Da konsulenten besigtigede huset næsten 8 år efter overtagelsen, kunne der ikke registreres skader eller svækkelser af betydning på huset. Der kunne registreres revner og afskalninger på huset ydermure fordi kalklaget bag malingen har sluppet vedhæftningen, jf. bilag F. Der kunne ikke konstateres nævneværdige revner, der skulle sandsynliggøre en nyere sætning i gavlen, jf. bilag K. Der ses et slip ved første spær, som vurderes af ældre dato.

Det bemærkes at udtalelsen fra [rådgivende ingeniør] som klagers advokat henviser til (bilag 6), heller ikke konkluderer at sætninger og revnedannelser i ejendommen har betydning for konstruktionen. Tværtimod vurderes de at være gamle, ud fra de nødtørftige reparationer, som er foretaget af tidligere ejer.

Ældre revner er nødvendigvis ikke ensbetydende med at der er noget galt med huset. Der er intet usædvanligt i, at der i de første år efter opførelsen kan forekomme bevægelser mellem huset (som følge af vægt) og jordbunden, hvorved der kan opstå revner. Så længe revnerne ikke er under udvikling, er de typisk uden konstruktiv betydning for ejendommen.

Det er ikke dokumenteret at der skulle være opstået sætningsrevner efter konsulentens besigtigelse af ejendommen eller at gavlens bæreevne i øvrigt skulle være forringet i en grad, der afviger fra tilsvarende bygninger af samme alder og stand.

Ud fra de foreliggende oplysninger, er det ikke sandsynliggjort at der er konstruktionsfejl, som kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen og ud fra hvad konsulenten kunne konstatere ved besigtigelsen fastholdes det, at der ikke er en skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1."

Af klagerens advokats brev af 3/3 2020 til nævnet fremgår bl.a.:

"Det bestrides når Dansk Boligforsikring anfører, at revnerne ikke er i udvikling. Som dokumentation herfor fremlægges som bilag 8 fotos af det omtalte murværk. Heraf fremgår, at revnedannelsen tydeligt har udviklet sig fra år 2018 til år 2019.

Det er ikke alene kosmetiske fejl og overfladiske revner, hvilket tillige tydeligt fremgår af den tilsvarende revnedannelse som findes på indermuren i fyrrummet (indersiden af den omtalte gavl). Som bilag 9 fremlægges fotos af revnedannelsen i indermuren."

Af selskabets brev af 27/3 2020 til nævnet fremgår bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

9.

93851

"Klagers advokat gør med henvisning til bilag 8 og 9 gældende, at der er sætningsskader, som er under udvikling.

Revnerne i fyrrummet har ikke tidligere været en del af ankenævns sagen. De fotos som konsulenten har taget af fyrrummet ved besigtigelsen den 16. juli 2018 fremlægges som **bilag L** og besigtigelsesnotat for samtlige forhold fremlægges som **bilag M**.

Det er selskabets opfattelse, at revnerne i fyrrummet, jf. bilag 9 og L, er ældre sætningsrevner, som sælger formentligt har repareret med skum. Det bemærkes at klager ved overtagelsen af huset i 2010 via anmærkningerne i tilstandsrapportens punkt 2, blev gjort opmærksom på, at *'kældervægge mangler generel færdiggørelse: omkring dør samt omkring VVS-installationer'* og *'Eta-gædskelelsen i halvkælder/fyrrum mangler generelt færdiggørelse. Der er revner og afskalninger af puds'*.

Billederne i bilag 8 viser mindre revner. Det er selskabets opfattelse, at det ikke er sandsynligt, at der er tale om aktive sætninger fra bevægelser i fundamenterne pga. sætninger i den underliggende jord. Ejendommen er næsten 100 år gammel og husets fundamenter er for længst konsolideret."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har bl.a. modtaget klagerens og taksators fotos. Nævnet har også modtaget procestilsvarslings af 28/11 2019 til selskabet om syn og skøn af revner i indvendig gavlvæg og ydervæg i klagerens ejendom. Det fremgår af procestilsvarslings, at klageren gør gældende, at revnerne skyldes et træ placeret på naboens grund. Uddrag af de øvrige bilag gengives nedenfor.

Af klagerens anmeldelse af 10/7 2018 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget (dato) tirsdag, 1 maj 2018

Hvordan blev skaden opdaget Jeg har flere gange haft problemer med den sydvendte mur, men har slået det hen som opfugtning. Nu har jeg været ved at rense den vestvendte mur og kan se, at der er malet direkte ovenpå kalklaget. Nogle steder er der pudset op med sandspartel. Dette gør sig gældende på alle udvendige mure.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt) Udvendige mure. Frostsprængninger og revner. Løs udvendig maling, der kan trækkes af som tapet."

Af taksators besigtigelsesnotat af 17/7 2018 fremgår bl.a.:

"BESIGTIGELSESDATO: 16. juli 2018

...

BESKRIVELSE:

...

Ved at gå rundt om huset, ses afskalninger i malingen. Dette ses på husets bagside og ved kvisten, foto 1-6.

Ankenævnet for Forsikring

10.

93851

På sydgavlen modsat hoveddøren, ses større afskalninger og tidligere reparationer i både maling og puds, samt mindre bevægelsesrevner, foto 7-13.

På facaden mod vejen ses igen mindre bevægelsesrevner ved dør og vinduer, foto 14+15

ÅRSAG/KONKLUSION:

...

Malede og pudsede overflader kræver som bekendt mere vedligeholdelse end f.eks. blank mur. De mindste revner vil fremtræde tydeligere i pudsede overflader. Revnerne vil kunne opstå, som følge af, at der er lavet syldstensfundamenter.

Malingen vil kunne, og gør det også flere steder (FT mener hele huset) skalle af når der kommer fugt ind ved de naturligt opståede bevægelsesrevner som ses jævnt fordelt bygningen rundt.

Der er ikke rensset ordentligt af inden maling. Dvs. kalken sidder tilbage inderst. Når dette kalk får fugt via revnerne, opfugtes det og skubber malingen af, som det ses flere steder her.

Alderen på det skadede er 95 år.

Det er næppe ulovligt, men der ses nærliggende risiko for skadeudvikling med flere afskalninger.

Det anmeldte forhold eller årsag har været tilstede ved overtagelse af ejendommen."

Af rådgivende ingeniørs mail af 26/2 2019 til klageren fremgår bl.a.:

"Som aftalt fremsendes herved beregning vedr. bæreevne af ekst. Muret bue/hvælving i langsgående skillevæg i stueetagen.

Som det fremgår heraf er bæreevnen udnyttet med 74 %, se side 3/3.

Buen er altså rigelig stærk.

Med hensyn til de registrerede sætninger/revneskader, så har jeg ingen bemærkninger hertil, det kan kun konstateres, at der er sket sætninger og revnedannelser.

Jeg har talt med ..., geolog, han har ikke en brugelig forklaring på de opståede problemer, hvis de skal ind og vurdere nærmere, vil det være nødvendigt, at foretage jordbundsundersøgelser ved nordgavlen. En sådan undersøgelse incl. rapport vil koste ca. 8.000,00 incl. MOMS.

Der er ikke sikkerhed for, at de kan give et endegyldigt svar.

Ud fra de foto's, som jeg tog, må det vel konstateres, at skaderne er gamle, altså fra før du købte ejendommen. Dette ud fra de nødtørftige reparationer, ved ekst. gavl, som er foretaget af den tidligere ejer."

Den rådgivende ingeniørs mail er vedlagt en rapport med titlen "Eftervisning af bæreevne for ekst. muret bue/hvælving i stueetagen. Statistiske beregninger".

Af forsikringsbetingelserne W.1.1.07 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, deformation, 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, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. 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.

...

4.6

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen, som er opført i 1923, den 1/11 2010. Ejendommen har pudse- og malede facader. Klageren anmeldte den 10/7 2018, at der var frostsprængninger og revner i facaderne, og at malingen sad løst. Efter at selskabets taksator den 16/7 2018 havde besigtiget ejendommen, afviste selskabet den 3/9 2018 at yde forsikringsdækning med henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten. Selskabet fastholdt sin afgørelse den 20/12 2018.

Efter den 11/6 2019 at have klaget til nævnet over, at facaderne var fejlbehandlet af tidligere ejer, har klageren den 28/11 2019 udvidet sagen til at omfatte revnedannelse i ejendommens ene gavl.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at den bygningssagkyndige har noteret med karakteren K1, at "Facader har stedvis lidt ujævn puds, bl.a. i gavlen mod syd". Den bygningssagkyndige har også noteret, at boligen er blevet totalrenoveret for nogle år tilbage, og at boligen generelt er i fornuftig stand, og i forhold til huse af samme alder virker over gennemsnittet. Sælgeren har oplyst, at hele ejendommen er blevet renoveret som selvbyggeri.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Fejlbehandling af facaderne

Klageren ønsker, at selskabet skal anerkende, at behandling af facaderne er et dækningsberettigende forhold. Klageren har anført, at sælgeren ikke har afrenset facaderne for kalk, før han malede ydervæggene. Klageren har anført, at murværket har taget skade som følge af sælgerens fejlbehandling af facaderne, og at det blandt andet viser sig ved, at mursten er revnede. Klageren har videre anført, at hun ikke ud fra tilstandsrapportens oplysninger har kunnet vide, at sælgeren ikke har behandlet facaderne håndværksmæssigt korrekt.

Selskabet har anført, at en køber af en ældre ejendom ikke kan forvente, at facaderne i tidens løb er blevet malet i henhold til malerfagets retningslinjer. Selskabet har anført, at taksator ikke konstaterede skader på murværket under sin besigtigelse.

Af taksators besigtigelsesnotat af 17/7 2018 fremgår det, at "ved at gå rundt om huset, ses afskalninger i malingen ... Malede og pudsede overflader kræver som bekendt mere vedligeholdelse end f.eks. blank mur. De mindste revner vil fremtræde tydeligere i pudsede overflader. Revnerne vil kunne opstå, som følge af, at der er lavet syldstensfundamenter. Malingen vil kunne, og gør det også flere steder (FT mener hele huset) skalle af når der kommer fugt ind ved de naturligt opståede bevægelsesrevner som ses jævnt fordelt bygningen rundt. Der er ikke rensset ordentligt af inden maling. Dvs. kalken sidder tilbage inderst. Når dette kalk får fugt via revner-

ne, opfugtes det og skubber malingen af, som det ses flere steder her ... Det er næppe ulovligt, men der ses nærliggende risiko for skadeudvikling med flere afskalninger".

Efter en gennemgang af sagen – herunder de fremlagte fotos – finder nævnet, at det anmeldte forhold om fejlbehandling af facaderne ikke udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at udvendige vægflader på malede og pudsede huse er mere vedligeholdelseskrevende end andre typer udvendige vægflader, og at en køber ikke kan forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt.

Nævnet har også lagt vægt på, at forholdet vedrørende løs maling ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af husets alder og konstruktion. Nævnet bemærker, at facaderne ifølge tilstandsrapporten stedvist har ujævnt puds.

Endvidere har nævnet lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at evt. skader i murværket er en følge af, at der er malet oven på kalklaget.

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

Revnedannelse i gavl

Klageren ønsker, at selskabet skal anerkende revnedannelse i ejendommens ene gavl som et dækningsberettigende forhold. Klageren har anført, at "gavlens bæreevne er forringet, og at denne således ikke i samme grad som et murværk i almindelig stand kan modstå denne udefrakommende påvirkning. Klager er således af den opfattelse, at det alene er en del af revnedannelsen ved husets gavl, som kan tilskrives trærodderne fra naboejendommen. Det er netop formålet med den omtalte skønsforretning at få afklaret, i hvilket omfang roddannelsen har

betydning for revnedannelsen. Klager fastholder dog, at det er forhold ved bygningskonstruktionen som medfører ejendommens øvrige revnedannelse".

Selskabet har anført, at taksatoren ved sin besigtigelse ikke konstaterede "nævneværdige revner, der skulle sandsynliggøre en nyere sætning i gavlen ... Der ses et slip ved første spær, som vurderes af ældre dato". Selskabet har anført, at "ældre revner er nødvendigvis ikke ensbetydende med at der er noget galt med huset ... Så længe revnerne ikke er under udvikling, er de typisk uden konstruktiv betydning for ejendommen".

Af rådgivende ingeniørs mail af 26/2 2019 til klageren fremgår det, at "med hensyn til de registrerede sætninger/revneskader, så har jeg ingen bemærkninger hertil, det kan kun konstateres, at der er sket sætninger og revnedannelser ... Ud fra de foto's, som jeg tog, må det vel konstateres, at skaderne er gamle, altså fra før du købte ejendommen".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at revnerne i ejendommens gavl på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er fra 1923, og at de beskrevne revnedannelser må anses som almindeligt forekommende i ældre ejendomme.

Nævnet har også lagt vægt på, at det ikke fremgår af sagen, herunder af den indhentede rapport fra en rådgivende ingeniør, at revnedannelserne har betydning for gavlens bæreevne. Der er således ikke grundlag for at statuere, at de beskrevne revnedannelser nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ankenævnet *for* Forsikring

15.

93851

Det, som klageren har anført om revnerne i fyrrummet på den indvendige side af gavlen, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.


Peter Thønnings