Ankenævnet *for* Forsikring

Den 29. april 2020 blev i sag nr. 94136:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet basis ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han overtog ejendommen, der er opført i 1916, den 15/8 2017 på baggrund af en tilstandsrapport af 24/6 2017.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

2. Ydervægge		
2.4 Altaner	K2	Betongelænder er revnet og med afskalninger om altan mod haven.
	K1	Betondæk på altantag er ubehandlet og uden paplag. Note: Dette kan medføre nedsivning af fugt til fx armeringsjern.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej
...			
3.	**Yder- og indervægge / skillevægge**		
3.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner eller andre skader i yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvor? **Reparation af mindre revner mod gårdspladsen.**	☒	☐
3.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtpletter eller mug/skimmel på yder- eller indervægge/skillevægge?	☐	☒

Af en tidligere tilstandsrapport af 10/5 2016 fremgår bl.a.:

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Der ses flere revnedannelser i murværket mod syd, vest og nord.
	K2	Der ses ældre revnedannelser i murværket bl.a mod gården og i sydgavlen. Note: Der må forventes mindre bevægelser i facader, hvilket er almindeligt forekommende i ældre huse.
	K1	Løstsiddende facadepuds bl.a ud mod gårdsiden og østsiden af huset. Note: Der må forventes løstsiddende murpuds andre steder som ikke er blevet efterprøvet.

I klageskema af 3/9 2019 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"**Kort redegørelse for sagen**
Klager købte ejendommen beliggende … den 15.8.2017. Der var udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen, hvori der ikke er angivet nogen mangler vedrørende pudslag på ejendommens yderfacader.

I sommeren 2018 konstaterede klager meget betydelige pudsskader i hovedhusets facader og anmeldte dette som en skade overfor indklagede den 16.10.2018.

Klager havde ladet forholdet besigtige af murermester og arkitekt [klagerens rådgiver], der bemærkede, '… at (tidligere) pudsafskalninger er repareret med en ubestemmelig spartelmasse og efterbehandlet med en diffusionstæt maling, der allerede et år efter køb har forårsaget adskillige afskalninger.'

Videre anføres, at denne fejlagtige behandling har resulteret i fugtophobning og algevækst bag facademalingen, hvilket dels forårsager de meget betydelige afskalninger og dels giver risiko for dårligt indeklima med skimmelsvamp.

Efter besigtigelse af indklagedes taksator meddeltes afslag på dækning den 20.12.2018.

Klage over afvisningen blev indsendt den 24.5.2019. Indklagede lod taksator genbesigtige facaden og meddelte herefter afslag igen den 17.07.2019.

Af en tidligere tilstandsrapport fra 2016 var nævnt pudsafskalninger. Forholdet var givet karakteren K1.

Disse skader har tidligere ejer åbenbart 'udbedret' inden salg, hvilket som nævnt er sket på en håndværksmæssig forkert måde, med den effekt som er nævnt af [klagerens rådgiver].

De nu konstaterede skader er en følge af denne fejlbehandling og har en langt alvorligere karakter end K1.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Med klagen ønsker klager at opnå, at skaden kendes dækningsberettiget, således at indklagede skal bekoste en udbedring af de konstaterede skader"

Selskabet har i brev af 24/10 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**2. Forløb**
Klager overtog ejendommen … d. 15. august 2017. Købsaftalen fremlægges som bilag A. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 24. juni 2017 (bilagt af klager).

Klager har tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år, bilag B.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 16. oktober 2018, at der var konstateret afskalninger af maling og puds på facader.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 7. november 2018. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag C.

Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 20. december 2018, da maling/pudsafskalninger ikke vurderes at udgøre skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Ejendommen blev genbesigtiget d. 14. juni 2019, men besigtigelseskonsulenten vurderede ikke, at den fornyede besigtigelse viste noget nyt. Fotos fra genbesigtigelsen fremlægges som bilag D.

3. Dansk Boligforsikring A/S´ opfattelse af sagen.
Klagers ejendom er opført i 1916, og alle facader er de oprindelige. Huset er pudset og malet og bærer præg af skiftende ejeres vedligehold af klimaskærmen. Det ses, at ikke alle reparationer er udført i god kvalitet.

Der foreligger en tidligere tilstandsrapport fra 10. juni 2016, hvor facaderne har fået følgende anmærkning under pkt. 2.1 facader/gavle:

K1 Løstsiddende facadepuds bl.a ud mod gårdsiden og østsiden af huset.
Note: Der må forventes løstsiddende murpuds andre steder som ikke er blevet efterprøvet.

I den efterfølgende tilstandsrapport fra 2017, som lå til grund for klagers køb af ejendommen, findes denne anmærkning ikke, og det må derfor lægges til grund, at sælger i den mellemliggende periode, har fået repareret facadepudsen, hvor dette var nødvendigt.

I sommeren 2018, ca. et år efter klagers overtagelse af ejendommen, konstateres der afskallende maling/puds. Forholdet blev anmeldt til Dansk Boligforsikring i oktober 2018, og der kunne ved besigtigelsen i november 2018, konstateres sporadiske afskalninger på facaderne, primært på den vestvendte facade.

Der kunne ikke ved besigtigelsen ses tegn på, at facaderne generelt skulle være fejlbehandlede, men flere reparationer var udført i dårlig håndværksmæssig kvalitet, hvorfor disse reparationer ikke haft nogen lang levetid.

Besigtigelseskonsulenten oplyser, at de pletvise afskalninger, kan hænge sammen med, at der i murværket er anvendt fastebindere, dvs. at muren i områder er muret massivt. Dette er normalt for ældre huse. Der vurderes ikke at være behov for særligt omfattende vedligehold. Udbedringen består i puds- og malingsreparationer, hvor der forekommer afskalninger.

Facaderne blev genbesigtiget i sommeren 2019, og her kunne der ikke konstateres nævneværdig udvikling i afskalningerne (bilag D), og det fastholdes derfor, at der ikke er tale om, fejlbehandling af facaderne. De konstaterede afskalninger er uden konstruktiv betydning for murværket, og havde de været tilstede ved tilstandsrapportens udarbejdelse, skulle de have været anmærket med karakteren K1, som i den tidligere tilstandsrapport.

Dansk Boligforsikring har fastholdt, at afskalningerne ikke går ud over, hvad der er forventeligt for en vestvendt facade på et hus opført i 1916. Det er ikke selskabets opfattelse, at man som køber af en ældre landejendom, kan have en forventning om, at tidligere ejeres vedligehold er udført i en bestemt god fagmæssig kvalitet. Desuden må der generelt forventes en del vedligehold på pudsede og malede facader, når huset er mere end 100 år gammelt.

Nævnet har også modtaget klagerens advokats brev af 1/11 2019 og selskabets brev af 27/12 2019.

Nævnet har modtaget bilag fra sagen. Nævnet har bl.a. modtaget fotos. Uddrag af de øvrige bilag gengives nedenfor.

Klagerens rådgiver har i notat af 16/10 2018 bl.a. anført:

"PROBLEM:
Facaderne på ejendommen … fremstår med oprindelig puds og flere typer overfladebehandling.
Ved nuværende ejers overtagelse af ejendommen sommeren 2017 var der ikke synlige skader på facader.
Det har efterfølgende vist sig at pudsafskalninger er repareret med en ubestemmelig spartelmasse og efterbehandlet med en diffusionstæt maling, der allerede et år efter køb har forårsaget adskillelige afskalninger. Selv efter en særdeles tør sommer indeholder facadepudslaget store mængder fugt der resultere i kraftig algevækst bag facademaling og løbende afskalninger (se billeder).
Der kan på facaden mod vest observeres talrige reparationer med spartelmasse der er udført før salg af ejendommen (ikke nævnt i Tilstandsrapport). På et tidspunkt vil det store vandindhold i facademuren også påvirke indeklimaet og kan forårsage skimmelsvamp.

AFHJÆLPNING:
Alle malingslag fjernes, facader udtørre før pudsreparationer udføres, der overfladebehandles med en diffusionsåben malerbehandling som for eksempel silikatfarve."

Af taksators besigtigelsesrapport af 9/11 2018 fremgår bl.a.:

> "På den vestvendte facade (inde i gården) ses der afskalninger af puds og maling, foto 1 til 22. Den værste side. Gavlen mod syd ses med mindre afskalninger og revner, bl.a. Foto 23 & 24 viser afskalning under vindue i stueplan.
> Foto 24 viser revner og begyndende afskalninger omkring vindue på 1ste sal. Foto 25 viser mindre afskalninger på gesimsen mod øst. Der ses revner omkring 1ste salens vindue mod øst facaden, foto 27 & 28
> På den øst vendte facade (haven) ses der revner og afskalninger i facaden foto 32, 33, 38, samt revner i sålbænk, foto 32, 40 & 41. På Flunken mod syd ses der afskalninger og revner, foto 46, samt modsatte flunk viser misfarvning og mindre afskalning, foto 47. Ligeledes ses der afskallet maling på balustre på altanen, foto 42, 44 & 45
> På nordgavlen ses der mindre revner og afskallet maling, foto 52 til 54
> …
> Konklusion:
> Afskalningerne skyldes ældre puds/maling. Der er en del lag maling og tegn på mange mindre reparationer.
>
> Min vurdering er, at der mellem de to tilstandsrapporter er udført pletvis udbedring af murværk/maling, og at arbejdet er udført af sælger selv eller ikke faguddannet folk, se eksempelvis foto 12.
>
> Når afskalningerne viser sig lidt tilfældigt på muren kan det skyldes at ejendommen ikke er hulmursisoleret, samt at der formentligt er muret med faste bindere mellem for og bagmur, og som giver kondens, med eventuelle frostsprængninger til følge. (faste bindere = mursten som forbinder for og bagmur) Alderen på det skadede? Ejendommen er fra 1916 = 102 år.
> Har det konstruktiv betydning? Der vil ikke ske nedbrud i ejendommens facader, dog vil afskallet puds og maling skæmme ejendommen.
>
> Er det en lovlig konstruktion? Ja, uanset om der er brugt diffusionsåbent/tæt maling
>
> Er det sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt? Ja – men tidligere ejers reparationer er formentligt ikke udført i håndværksmæssig kvalitet."

Af forsikringsbetingelserne W.1.1.17 fremgår bl.a.:

> "3. Hvilke forhold er dækket
> 3.1
> Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
>
> Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

> Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1916 og er overtaget af klageren den 15/8 2017. Ejendommens ydervægge har pudsede og malede facader. Klageren anmeldte den 16/10 2018, at puds og maling var begyndt at skalle af. Selskabet besigtigede ejendommen den 7/11 2018 og den 14/6 2019 og afviste på grundlag heraf, at der forelå dækningsberettigende forhold.

I tilstandsrapport af 24/6 2017 udarbejdet forud for klagerens overtagelse af ejendommen nævner den bygningssagkyndige ikke forhold vedrørende facaderne. Sælgeren oplyser, at der er sket reparation af mindre revner i facaden mod gårdspladsen.

Af tilstandsrapport af 10/5 2016 udarbejdet forud for den forrige overdragelse af ejendommen fremgår:

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Der ses flere revnedannelser i murværket mod syd, vest og nord.
	K2	Der ses ældre revnedannelser i murværket bl.a mod gården og i sydgavlen. Note: Der må forventes mindre bevægelser i facader, hvilket er almindeligt forekommende i ældre huse.
	K1	Løstsiddende facadepuds bl.a ud mod gårdsiden og østsiden af huset. Note: Der må forventes løstsiddende murpuds andre steder som ikke er blevet efterprøvet.

Klageren ønsker, at selskabet skal bekoste en udbedring af de konstaterede skader. Klageren har blandt andet anført, at pudslaget på ydervæggene ikke nævnes i tilstandsrapporten udarbejdet i forbindelse med hans køb af ejendommen, men at pudsafskalninger nævnes i den tidligere tilstandsrapport fra 2016 med karakteren K1. Klageren har også anført, at "Disse skader har tidligere ejer åbenbart 'udbedret' inden salg, hvilket som nævnt er sket på en håndværksmæssig forkert måde", og at "De nu konstaterede skader er en følge af denne fejlbehandling og har en langt alvorligere karakter end K1". Herudover har klageren anført, at han har ladet ejen-

dommen besigtige af sin rådgiver, som er murermester og arkitekt, og at denne har fastslået, at ydervæggene er blevet fejlbehandlet.

Selskabet har fastholdt sin afvisning og har blandet andet anført, "at man [ikke] som køber af en ældre landejendom, kan have en forventning om, at tidligere ejeres vedligehold er udført i en bestemt god fagmæssig kvalitet. Desuden må der generelt forventes en del vedligehold på pudsede og malede facader, når huset er mere end 100 år gammelt".

Klagerens rådgiver har anført i notat af 16/10 2018, at "Facaderne på ejendommen … fremstår med oprindelig puds og flere typer overfladebehandling. Ved nuværende ejers overtagelse af ejendommen sommeren 2017 var der ikke synlige skader på facader. Det har efterfølgende vist sig at pudsafskalninger er repareret med en ubestemmelig spartelmasse og efterbehandlet med en diffusionstæt maling, der allerede et år efter køb har forårsaget adskillelige afskalninger. Selv efter en særdeles tør sommer indeholder facadepudslaget store mængder fugt der resultere i kraftig algevækst bag facademaling og løbende afskalninger (se billeder). Der kan på facaden mod vest observeres talrige reparationer med spartelmasse der er udført før salg af ejendommen (ikke nævnt i Tilstandsrapport). På et tidspunkt vil det store vandindhold i facademuren også påvirke indeklimaet og kan forårsage skimmelsvamp. AFHJÆLPNING: Alle malingslag fjernes, facader udtørre før pudsreparationer udføres, der overfladebehandles med en diffusionsåben malerbehandling som for eksempel silikatfarve".

Af taksators besigtigelsesrapport af 9/11 2018 fremgår det, at "På den vestvendte facade (inde i gården) ses der afskalninger af puds og maling ... Den værste side. Gavlen mod syd ses med mindre afskalninger og revner ... Der ses revner omkring 1ste salens vindue mod øst facaden ... På den øst vendte facade (haven) ses der revner og afskalninger i facaden … samt revner i sålbænk ... På Flunken mod syd ses der afskalninger og revner … samt modsatte flunk viser misfarvning og mindre afskalning ... Ligeledes ses der afskallet maling på balustre på altanen … På nordgavlen ses der mindre revner og afskallet maling … Konklusion: Afskalningerne skyldes ældre puds/maling. Der er en del lag maling og tegn på mange mindre reparationer. Min vurde-

ring er, at der mellem de to tilstandsrapporter er udført pletvis udbedring af murværk/maling, og at arbejdet er udført af sælger selv eller ikke faguddannet folk … Når afskalningerne viser sig lidt tilfældigt på muren kan det skyldes at ejendommen ikke er hulmursisoleret, samt at der formentligt er muret med faste bindere mellem for og bagmur, og som giver kondens, med eventuelle frostsprængninger til følge. (faste bindere = mursten som forbinder for og bagmur) … Der vil ikke ske nedbrud i ejendommens facader, dog vil afskallet puds og maling skæmme ejendommen".

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at malingen af facaderne eller pudslagets tilstand på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelserne punkt 3. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for det anmeldte forhold vedrørende ejendommens facader.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at en køber ikke kan forvente, at vedligeholdelse af facader gennem årene er foretaget optimalt. Nævnet har herudover lagt vægt på afskalningernes omfang, som det fremgår af fotos og de fremsendte udtalelser. Nævnet bemærker, at der efter nævnets opfattelse påhviler malede, pudsede facader som de pågældende en latent vedligeholdelsesbyrde, og at nævnet ikke finder det godtgjort, at det anmeldte forhold adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af samme alder.

Det, som klageren i øvrigt har anført, herunder om indholdet af tilstandsrapporten, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels