

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. februar 2020 blev i sag nr. 94199:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Qudos Insurance A/S (under konkurs)
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Hun overtog ejendommen – der er opført i 1907 – den 15/8 2017. I klageskema af 19/9 2019 til nævnet samt i vedlagte bilag har klageren bl.a. anført:

"Jeg vil gerne klage over afgørelse fra min ejerskifteforsikring Frida Forsikring Agentur A/S, som afviser anmeldt skade på ejendommen ... Frida Forsikring skadenummer ...

Skadeanmeldelsen vedrører ejendommens pudsede facader og sokler, der efter min opfattelse var i meget dårligere tilstand på overtagelsestidspunktet end tilstandsrapporten gav udtryk for.

I tilstandsrapporten anføres: 'K1 Der er revnedannelse i facade mellem hovedhus og tilbygning mod vest. Note: Revner vurderes uden betydning for murværkets stabilitet. K1 De pudsede overflader er i enkelte områder med mangelfuld vedhæftning og mindre revnedannelser på alle facader. Note: Skaden er af mindre omfang'.

Jeg har selv haft rekvireret en byggesagkyndig, som har foretaget et bygningssyn af facader og sokler. Bygningssynet anfører bl.a. at skadesforholdet hverken er af K1 karakter (mindre alvorlige skader) eller af mindre omfang. Der er derimod tale om alvorlige skader, hvor der er fare for nedbrydning af andre bygningsdele. Bygningssynet angiver at omfanget er omfattende. Bygningssynet anfører endvidere at skaden ikke er sket efter overtagelse af ejendommen. Af denne årsag mener jeg at ejerskifteforsikringen skal dække skaden. Skaden er blevet afvist 2 gange af Frida Forsikring Agentur, derfor ønskes sagen nu indbragt for ankenævnet.

Ankenævnet for Forsikring

2.

94199

Skaden blev anmeldt 23.04.2019. Anmeldelse og fotos er vedlagt. Bilag 1 Skrivelse fra Frida Forsikring af 26.04.2019. Yderligere bilag/oplysninger efterspørges før der kan tages stilling til om forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen. Bilag 2

10.05.2019 Efterspurgte materiale indsendes. Vedlagt Bilag 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13. 1. afvisning af 13.05.2019 baseres på at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, og dermed ikke dækket af ejerskifteforsikringen. Vedlagt Bilag 14

Jeg kontakter Frida Forsikring 13.05.2019 idet afvisning ikke kan accepteres uden at de har besøgt ejendommen først.

28.05.2019 besøgt ejendommen af Frida Forsikrings taksator. På stedet udtaler taksator ... at han selv er udlært ... og han ikke selv er i stand til at vurdere forholdet. Taksator ... udtaler at det kræver en murer- eller malersagkyndig. Besigtigelsen varede ½ times tid.

Skrivelse fra Frida Forsikring af 24.06.2019 hvor det fremgår at sagen ikke kan vurderes uden dokumentation for at skaden var tilstede ved overtagelsen af ejendommen. Vedlagt Bilag 15 I samme skrivelse vedlægges rapport udarbejdet af Frida Forsikrings taksator ... efter besigtigelse af ejendommen 28.05.2019. Rapporten afviser dækningsansvaret igen med henvisning til tilstandsrapporten. Vedlagt Bilag 15

25.06.2019 modtager jeg på anmodning en klagevejledning. Bilag 16

07.07.2019 fremsender jeg klage til Frida Forsikring over deres afgørelse. Vedlagt klagen er et bygningssyn af facaderne, som jeg har rekvireret hos en byggesagkyndig. Klage og bygningssyn er vedlagt. Bilag 17, 18, 19.

2. afvisning af 11.09.2019 fastholder at tilstandsrapport var retvisende på overtagelsestidspunktet. Bilag 20

15.09.2019 meddeler jeg Frida Forsikring at deres afvisning ikke kan accepteres, og at sagen vil blive indbragt for ankenævnet. Brev vedlagt. Bilag 21

Udover at jeg vil klage over Frida Forsikrings afgørelse, vil jeg samtidig klage over Frida Forsikrings sagsbehandling.

1. afvisning er udarbejdet alene på baggrund af tilstandsrapport. Frida Forsikring har ingen viden om skadesforholdet i virkeligheden, da de ikke har besøgt det. Frida Forsikring udsender en taksatorrapport, udarbejdet af en ikke-kyndig på området. Hvordan kan man være i stand til at udfærdige en rapport, når taksator selv har italesat at han ikke er kyndig på området?? Det finder jeg aldeles useriøst og forkasteligt.

2. afvisning baseres igen alene på tilstandsrapport. Der er ingen faglig begrundelse herud over. Frida Forsikring har således forsat ingen viden om skadesforholdet i virkeligheden. 2. afvisning kommenterer ikke på min klage over taksatorbesigtigelse. 2. afvisning tager ikke stilling til mit fremlagte bygningssyn. Ordlyden i 2. afvisning er desuden misvisende, idet forkerte tidspunkter sammenkædes. Tidspunkt for tilstandsrapport (15.11.2016) sammenkædes således med tidspunktet i dag (11.09.2019), 'for knapt tre år siden'. Retvisende havde været at sammenkæde anmeldel-

sestidspunkt (23.04.2019) med overtagelsestidspunkt af ejendommen (15.08.2017), altså 1 år og godt 8 måneder. Det er en helt utilstedelig fordrejning af virkeligheden, som jeg kun kan tolke som værende et forsøg på at påvirke læseren i Frida Forsikrings favør."

Selskabet har den 3/11 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager har skrevet en fyldig sagsgennemgang, som FRIDA i det hele kan tilslutte sig og fremlægger som supplement police med tilhørende vilkår (bilag A) og en bedre udgave af tilstandsrapporten (bilag B).

FRIDA's opfattelse af sagen

Ifølge klager var husets facader pudsede facader og sokler i meget dårligere tilstand på overtagelsestidspunktet end tilstandsrapporten gav udtryk for, hvorfor FRIDA skal betale omkostningerne til udbedrings af skaden.

Huset - der er fra 1907 og opført tidstypisk på syl- og kampestensfundament uden vandret fugtspærre mellem fundament og ydervægge - fremstår ved FRIDA's besigtigelse den 28. juni 2019 med pudsede og overmalede facader præget af partielle reparationer og overfladebehandling. Der kunne ved alle husets facader registreres mindre områder med hultlydende puds samt revner og afskalninger ved bl.a. husets vestfacade. Husets facader er på tilsvarende vis beskrevet af bygningssingenør ...

Ved besigtigelsen kan det i øvrigt konstateres, at følgende anmærkninger i tilstandsrapport vedrørende bygning A ikke er udbedret.

2.1 Facader/gavle	K1	Der er revnedannelse i facade mellem hovedhus og tilbygning mod vest. Note: Revner vurderes uden betydning for murværkets stabilitet.
	K1	De pudsede overflader er i enkelte områder med mangelfuld vedhæftning og mindre revnedannelser på alle facader. Note: Skaden er af mindre omfang.
4.2 Sokkel	K1	Der er revner i sokkel mod vest, mellem hovedhusets fundament og tilbygnings fundament. Note: Revnerne vurderes at være differensrevner der ikke udvikler sig nævneværdigt fremadrettet.
	K1	Sokkelpuds og sokkelfremspring er i områder med mangelfuld vedhæftning samt enkelte steder med revnedannelser. Note: Skaden er af mindre omfang og forventeligt på denne type sokkel.

Pudsede facader og sokler på ældre huse opført på syl- og kampestensfundament uden vandret fugtspærre mellem fundament og ydervæg kræver almindeligvis løbende vedligeholdelse, da der bl.a. løbende opstår bevægelsesrevner i pudslaget samt opfugtning bag pudslaget – der igen giver anledning til pudsslip og afskalninger som følge af opfugtning og frost – som følge af husets gængse grundkonstruktioner.

Efter FRIDA's opfattelse fremstår huset – ved sine mange pudsreparationer og overfladebehandlinger – typisk i forhold tilsvarende ældre huse med pudsede facader, der sædvanligvis er præget af flere og dermed tætte overfladebehandlinger samt pudsreparationer udført af tidligere ejere gennem tiden.

Angående omfanget af revnedannelser og løs puds ved husets facader er det FRIDA's opfattelse, at tilstandsrapportens anmærkninger vedrørende samme ikke er klart forkert beskrevet, da der samtidigt må tages højde for anmærkningernes udvikling i tiden fra tilstandsrapportens udarbejdelse den 15. november 2016 til FRIDA's og bygningsingeniør ... besigtigelse ultimo juni 2019. De seneste vintre har været kendetegnet ved perioder med våde dagtimer og hård nattefrost, hvorved anmærkningerne har udviklet sig i omfang siden den beskikkede bygningssagkyndiges gennemgang den 15. november 2016.

FRIDA er enige i, at forholdene i dag formentligt er værre, end de var, da den beskikkede byggesagkyndige besigtigede ejendommen i november 2016, ligesom selskabet i øvrigt ikke er uenig i bygningsingeniør ... beskrivelse af omfanget af og mulige årsager til pudsafskalninger. Selskabet bemærker dog, at bygningsingeniør ... ikke ses at have taget højde for udviklingen af anmærkninger over 3 vintre samt den omstændighed, at manglende udførelse af vandret fugtspærre var gangs byggeskik i 1907.

Det er derfor FRIDA's opfattelse, at omfanget af revnedannelser og puds med manglende vedhæftning til underlag ikke i dag – mere end 2 år efter overtagelsen og knap 3 år efter tilstandsrapportens udarbejdelse – afviger nævneværdigt fra, hvad klager må forvente på baggrund af husets alder og konstruktioner samt tilstandsrapportens anmærkninger. FRIDA henviser bl.a. til ankenævnets kendelser 92861 og 91835.

Da bevisbyrden – for at forholdene ved husets pudsede facader er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten – påhviler klager, bør klagen afvises.

Med hensyn til taksatorens kompetencer bemærker FRIDA, at den pågældende taksator har [anden håndværkerbaggrund] og er uddannet på Forsikringsakademiet. Han er en erfaren ejerskifte-taksator og har som sådan også erfaring med murværk og afskalninger, da vi får ganske mange anmeldelser vedrørende afskalninger i puds og/eller maling. I det tilfælde en af vores taksatorer vurderer, at han ikke besidder den nødvendige kompetence til vurderingen af en anmeldt skade, gør han opmærksom herpå i sin rapport, hvorefter vi indhenter en vurdering fra en specialist. Taksatoren har ikke gjort det i dette tilfælde. Tværtimod har han skrevet en rapport, der er ganske klar i sin konklusion."

Klageren har den 11/11 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Modparten skriver: 'Der kunne (red. ved FRIDA's besigtigelse den 28. juni 2019) ved alle husets facader registreres mindre områder med hultlydende puds samt revner og afskalninger ved bl.a. husets vestfacade. Husets facader er på tilsvarende vis beskrevet af bygningsingeniør ...'

Som nævnt i min klage må jeg gentage at Frida's besigtigelse er sket 28. maj 2019, og ikke 28. juni 2019. Jeg noterer mig at Frida Forsikring gentager at de ved besigtigelsen observerede mindre områder med skader. Deres observation falder i tråd med at Frida's besigtigelse varede ½ times tid, jf. bilag 22. Jeg må opponere mod at bygningsingeniør ... har beskrevet husets facader tilsvarende, og henviser i den sammenhæng til bilag 17 med tilhørende facaderegistreringer. Der er tale om stort omfang af skader.

Frida Forsikring anfører endvidere: 'Ved besigtigelsen kan det i øvrigt konstateres, at følgende anmærkninger i tilstandsrapport vedrørende bygning A ikke er udbedret', og illustrerer med udsnit fra tilstandsrapporten.

Det skal bemærkes at skaderne i tilstandsrapporten alle er af karakter K1, som karakteriserer mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. K1 er i modsætning til K2 skader som ikke medfører svigt inden for overskuelig tid. I fald Frida Forsikring skjult hentyder til at nævnte skader, som ikke er udbedret, skulle være årsag til at omfanget er ændret til nuværende tilstand, burde skaderne i tilstandsrapporten ikke være karakteriseret K1. Jeg henviser til bilag 22, hvor dette forhold beskrives.

Efterfølgende bruger Frida Forsikring i deres svar fyldplads på at beskrive almen viden og indlysende forhold omkring det at vedligeholde et ældre hus, hvilket er irrelevant for denne sag.

Jeg fastholder min klage i at tilstandsrapporten klart forkert beskriver facadernes tilstand på købstidspunktet 25.07.2017, jf. bilag 17.

Frida Forsikring skriver: 'De seneste vintre har været kendetegnet ved perioder med våde dagtimer og hård nattefrost, hvormed anmærkningerne har udviklet sig i omfang siden den bekikkede bygningssagkyndiges gennemgang den 15. november 2016'.

Siden 2006-2007 har vinterens middeltemperatur (°C) for Danmark som helhed set således ud:													
2006/ 2007	2007/ 2008	2008/ 2009	2009/ 2010	2010/ 2011	2011/ 2012	2012/ 2013	2013/ 2014	2014/ 2015	2015/ 2016	2016/ 2017	2017/ 2018	2018/ 2019	
4,7	4,1	1,5	-1,5	-1,3	2,0	0,0	3,7	2,8	3,1	2,8	1,9	3,4	

Siden 2006-2007 har vinterens nedbør (mm) for Danmark som helhed set således ud:													
2006/ 2007	2007/ 2008	2008/ 2009	2009/ 2010	2010/ 2011	2011/ 2012	2012/ 2013	2013/ 2014	2014/ 2015	2015/ 2016	2016/ 2017	2017/ 2018	2018/ 2019	
319	200	107	140	126	208	157	222	245	223	129	175	169	

Ovenstående figurer er hentet fra DMI's vejrarkiv. Der er ingen af figurerne som understøtter Frida Forsikring's udsagn. Ud fra det foreliggende, er udsagnet falsk.

Frida Forsikring skriver: '... udviklingen af anmærkninger over 3 vintre samt den omstændighed, at manglende udførelse af vandret fugtspærre var gangs byggeskik i 1907'.

Købstidspunktet var den 25.07.2017, hvilket betyder at der er tale om to vintre og ikke tre. Bemærkning om fravær af vandret fugtspærre er sagen irrelevant.

Frida Forsikring skriver: '... mere end 2 år efter overtagelsen og knap 3 år efter tilstandsrapportens udarbejdelse'

Overtagelsen fandt sted den 15.08.2017 og skaden blev anmeldt 23.04.2019. Det skal gentages at det er usandt når Frida Forsikring anfører at der er gået mere end to år. Der er tale om 1 år og godt 8 måneder. Fra købstidspunktet til anmeldelse af skaden er der gået 1 år og 9 måneder, og ikke knap 3 år.

Frida Forsikring skriver vedrørende taksators kompetence: 'Han er en erfaren ejerskiftetaksator og har som sådan også erfaring med murværk og afskalninger'

Ankenævnet for Forsikring

6.

94199

Det er et faktum at taksator ved besigtigelsen udtalte at han ikke havde kompetence til at vurdere sagen. Taksator udtalte at han var [anden håndværkeruddannelse end murer] (hvor skulle jeg ellers vide fra at han er ... uddannet?), og vurdering af skaden ville kræve en murer- eller malerkyndig.

Jeg skal gentage min beklagelse over dels at Frida Forsikring opgiver usande oplysninger, og dels at Frida Forsikring har truffet afgørelse på baggrund af en taksatorrapport baseret på en ½ times besigtigelse samt skrivebordsarbejde udført af en ikke kyndig på området.

Jeg fastholder fortsat min klage over Frida Forsikrings afgørelse. Tilstandsrapporten beskriver klart forkert facadernes tilstand på købstidspunktet den 25.07.2017, jævnfør bilag 17. Det gøres samtidig gældende, at kravet mod Frida Forsikring om udbedring af skaden opretholdes i fuldt omfang."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder tidligere korrespondance i sagen, salgsopstillingen, købsaftalen, energimærkningen, taksatorrapport dateret den 3/6 2019, rapport fra ingeniør dateret den 5/7 2019, tilstandsrapporten, fotos, policen og forsikringsbetingelserne.

Af tilstandsrapporten dateret den 15/11 2016 fremgår bl.a.:

Bygn.:	2.1 Facader/gavle	Karakter:	K1	Registrering og note: Der er revnedannelse i facade mellem hovedhus og tilbygning mod vest. Note: Revner vurderes uden betydning for murværkets stabilitet.
		K1		De pudsede overflader er i enkelte områder med mangelfuld vedhæftning og mindre revnedannelser på alle facader. Note: Skaden er af mindre omfang.
...				
4. Fundament/sokler				
	4.2 Sokkel	K1		Der er revner i sokkel mod vest, mellem hovedhusets fundament og tilbygningens fundament. Note: Revnerne vurderes at være differensrevner der ikke udvikler sig nævneværdigt fremadrettet.
		K1		Sokkelpuds og sokkelfremspring er i områder med mangelfuld vedhæftning samt enkelte steder med revnedannelser. Note: Skaden er af mindre omfang og forventeligt på denne type sokkel.
...				
B Beboelse - tilbygning				
A. Primære bygningsdele				
...				
2. Ydervægge				
	2.1 Facader/gavle	K1		Der er enkelte skår i afdækningstegl på murkronen. Note: Skaden er af mindre omfang.
		K1		De pudsede overflader er i områder med mangelfuld vedhæftning samt mindre revnedannelser. Note: Skaden er af mindre omfang.
...				

4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K1	Der er revner i sokkel mod vest, revnerne fortsætter ikke videre op i murværket. Note: Revnerne fortsætter ikke videre op i murværket, men kan på sigt medføre løst sokkelpuds.
	K1	Sokkel og sokkel fremspring er i områder med mangelfuld vedhæftning samt enkelte revnedannelser og mindre afskalninger. Blandt andet på facaden mod øst. Note: Skaden er af mindre omfang og forventeligt for denne type sokkel.

Af taksatorrapporten dateret den 3/6 2019 fremgår bl.a.:

"3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Anmeldelse: Skaden går ud på at pudsen på husets udvendige facade falder af i et ret stort omfang.

Hvilken bygningsdel samt alder: pudsede facader på hus fra 1907, alder på pudslag er ukendt man ser ved besigtigelsen ud til at være af ældre dato og malerbehandlet over mindst 4 omgange/lag.

...

4. Årsag til skade

Aldersbetinget slid, samt naturlige bevægelsesrevner i murværket/puds.

...

5. Beskrivelse af skadesomfang

Huset er oprindeligt opført i 1907 (102 år), huset er opført på syltstens/kampestens fundament.

Ved besigtigelsen kan der på den vestvendte facade konstateres en mindre afskalling på facaden. Herudover kan der ved bankeprøve på alle facader konstateres stedvis hultlydende pude [puds], samt revner og afskallinger. Facader bærer præg af flere lokale reparationer i både pudslag og malerbehandling.

...

7. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

A. Afvisning, inkl. forklaring

Det er ikke unormalt der, kan forekomme naturlige bevægelsesrevner i murværket. Yderligere er forholdet vedr. overfladeskader og hult lydende puds allerede anført i TR inden FT overtagelse for små 2 år siden.

...

9. Supplerende oplysninger

Et ældre og pudset hus som dette vil kræve meget og løbende vedligeholdelse, jo ældre huset og pudslaget bliver, des mere og hyppigere vedligeholdelse/reparationer."

Af rapport over bygningssyn dateret den 5/7 2019 udarbejdet af en bygningsingeniør fremgår bl.a.:

"Bygningssynet blev foretaget 29. og 30. juni 2019 af bygningsingeniør ... ansat i Entreprenørfirmaet ... gennem 30 år.

Det blev oplyst at ejendommen er opført i 1907. Hovedhus og tilbygning oplyses at være opført samtidig. Ydermure er alle muret over sokkelhøjde. Alle facader er pudsede og malede. Rekurrent oplyste at facader og sokler fremstod nymalede ved overtagelse af ejendommen 15. august 2017.

Ved destruktiv prøve kunne konstateres at sokkel ud for krybekælder er udført i en såkaldt murermeisterbeton (in situ blandet og af varierende kvalitet). Soklen er pudset og malet med sort sokkelmaling.

Facadernes tilstand

Fig. 1-8 illustrerer områder med skrukpuds

Fig. 9-26 illustrerer udseende af facadeoverflader

Sydvendt facade.

Fig. 1 Facaden fremstår med skrukpuds (hul og løs facadepuds) og revner mange steder. Flere pudsreparationer er udført gennem tiden, ligeledes er facaden malet ad mange omgange. Facaden ses at være malet seneste gang for få år siden. Dækkeevnen er varierende, således fremstår flere nyere pudsreparationer med mindre dækkeevne. Facaden fremstår med mange buler/blærer, hvor malingslag og yderste af pudslag har sluppet underlaget. Nogle steder ses laget at være faldet af, hvor seneste malerbehandling efterlader skaderne med ringe dækkeevne. Soklen er skruk enkelte steder.

Vestvendt facade.

Hovedhus fig. 2 Facaden fremstår med omfattende skrukpuds og revner. Talrige pudsreparationer er udført gennem tiden, ligeledes er facaden malet ad mange omgange. Facaden ses at være malet seneste gang for få år siden. Dækkeevnen er varierende, således fremstår flere nyere pudsreparationer med mindre dækkeevne. Soklen er skruk flere steder, især på overkant. Sokkelpuds har flere lodrette revner, hvor pudsen ligeledes er skruk.

Tilbygning fig. 3 Facaden fremstår med omfattende skrukpuds og revner. Talrige pudsreparationer er udført gennem tiden, ligeledes er facaden malet ad mange omgange. Facaden ses at være malet seneste gang for få år siden. Dækkeevnen er varierende, således fremstår flere nyere pudsreparationer med mindre dækkeevne. Soklen er skruk mange steder. Sokkelpuds ses med mange revner, hvor pudsen ligeledes er skruk. Sokkeloverkant ud for facadenicher er udført vandrette.

Nordvendt facade.

Hovedhus, ekskl. facadestykke over tilbygning. Fig. 4 og 5 Facaden fremstår med skrukpuds og revner mange steder. Flere pudsreparationer er udført gennem tiden, ligeledes er facaden malet ad mange omgange. Facaden ses at være malet seneste gang for få år siden. Dækkeevnen er varierende, således fremstår flere nyere pudsreparationer med mindre dækkeevne. Soklen er skruk nogle steder.

Tilbygning fig. 6 Facaden fremstår med omfattende skrukpuds og revner. Talrige pudsreparationer er udført gennem tiden, ligeledes er facaden malet ad mange omgange. Facaden ses at være malet seneste gang for få år siden. Dækkeevnen er varierende, således fremstår flere nyere pudsreparationer med mindre dækkeevne. Soklen er skruk mange steder. Sokkelpuds ses med mange revner, hvor pudsen ligeledes er skruk. Sokkeloverkant ud for facadenicher er udført vandrette.

Østvendt facade.

Hovedhus fig. 7 Facaden fremstår med skrukpuds og revner mange steder. Flere pudsreparationer er udført gennem tiden, ligeledes er facaden malet ad mange omgange. Facaden ses at være malet seneste gang for få år siden. Dækkeevnen er varierende, således fremstår flere nyere pudsreparationer med mindre dækkeevne. Facaden fremstår med mange buler/blærer, hvor malingslag

og yderste af pudslag har sluppet underlaget. Nogle steder ses laget at være faldet af, hvor seneste malerbehandling efterlader skaderne med ringe dækkeevne. Soklen er skruk enkelte steder.

Tilbygning fig. 8 Facaden fremstår med skrukpuds og revner mange steder. Flere pudsreparationer er udført gennem tiden, ligeledes er facaden malet ad mange omgange. Facaden ses at være malet seneste gang for få år siden. Dækkeevnen er varierende, således fremstår flere nyere pudsreparationer med mindre dækkeevne. Soklen er skruk mange steder. Sokkelpuds ses med mange revner, hvor pudsen ligeledes er skruk.

Skadesårsag, gældende for alle facader

Skrukpuds skyldes grundlæggende, at facaden er opfugtet, og at fugt ekspanderer ved frost. Opkobningen af fugt i murværket giver frostsprængninger, hvor pudslag og det underliggende murværk bliver ødelagt, revner og falder af. Der er flere kilder der tilfører vand til facaden.

- Udefra når facaden udsættes for nedbør. Regnvand trænger ind gennem revner til murværk og pudslag.
- Udefra grundet defekter i tagrender, nedløb, inddækninger, afdækninger osv.
- Indefra når facaden udsættes for den varme (fugtige) indeluft.
- Grundfugt når der ikke er anvendt fugtstandsende lag mellem fundament/sokkel og murværk. Herved trænger fugten op i muren nedefra.

En facade der er malerbehandlet med maling, som ikke er tilstrækkelig diffusionsåben, dvs. indefra kommende fugt hindres i at komme ud, kan resultere i at murværk/pudslag ophober fugt. Dette kan give frostskafer, hvorved pudslaget slipper underlaget.

En facade malet ad flere gange med flere lag maling, omend der er anvendt diffusionsåben maling, medfører at malingslaget bliver utilstrækkelig diffusionsåben. Skadesresultatet er at sammenligne med anvendelse af ikke diffusionsåben maling.

I denne sag er de problemstillinger, der ses på facaderne, givetvis en kombination af flere af ovenstående kilder.

- Det omfattende revnebillede i malingslag og pudslag har ad åre tilført facaden vand, som ved frost har medført at pudslaget har sluppet underlaget.
- Manglende tilstedeværelse af fugtstandsende lag mellem sokkel og murværk har opfugtet facaden med skrukpuds til følge.
- Facader og sokler er påført mange malingslag ad åre. Malingstype er ukendt. De mange malingslag har resulteret i en ikke tilstrækkelig diffusionsåben facade, hvilket har haft skrukpuds til følge. De mange buler/blærer på især syd- og østvendte facader ses som tegn herpå.
- Vandret sokkelafslutning foran facadenicher leder ikke vand bort fra facaden. I stedet opfugtes murværk og sokkel, med skrukpuds til følge.
- Rekvirent oplyser at alle tagrender og nedløb er udskiftet efter overtagelse af ejendommen, da gamle tagrender var utætte flere steder og forårsagede vand på facaderne. Dette forhold har også været medvirkende til skrukpuds, hvilket fremgår af registreringerne.

Besvarelse af spørgsmål fra rekvirent

-Er skrukpuds opstået inden for de sidste 2 år?

Facadernes fejl og mangler sammenholdt med det nuværende skadesbillede, er et vidnesbyrd om at årsagen til tilstanden ikke er opstået inden for de sidste 2 år. Skaderne er af ældre dato. Flere steder ses at seneste malingslag er påført direkte udenpå skader, hvor malingslag og yderste pudslag er skallet af. Dette fortæller at skaderne er opstået inden påførsel af seneste malingslag. Facadernes tilstand vil dog hele tiden være under udvikling indtil afhjælpning foretages. Den foretagne udskiftning af alle tagrender og nedløb er medvirkende til at nedsætte skadesudviklingen.

Det bemærkes at facaderne er malerbehandlet for få år siden, kort tid før rekvirent overtog ejendommen. Denne behandling har givetvis fremskyndet skadesprocessen, idet facaderne herved er gjort endnu mindre diffusionsåbne. Malingen har for en tid lukket revner og sprækker, men bevægelser i de opfugtede facader, har fremprovokeret revner og sprækker på ny.

-Er Huseftersyn Lb.nr. ... side 8, udarbejdet i forbindelse med rekvirents overtagelse af ejendom, retvisende for facadernes skadesforhold?

Huseftersynet beskriver at

- 'De pudsede overflader er i enkelte områder med mangelfuld vedhæftning og mindre revnedannelser på alle facader. Note: Skaden er af mindre omfang.' Skaden er angivet til en karakter K1- Mindre alvorlige skader. Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.
- 'Sokkelpuds og sokkelfremspring er i områder med mangelfuld vedhæftning samt enkelte steder med revnedannelser. Note: Skaden er af mindre omfang og forventeligt på denne type sokkel'. Skaden er angivet til en karakter K1- Mindre alvorlige skader. Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

I almen byggeteknisk forstand kan nuværende skadesbillede ikke beskrives som værende af mindre omfang. Skadetilstanden er i stort omfang. Nuværende skadesbillede kan heller ikke beskrives som værende mindre alvorlige skader uden indflydelse på bygningsdelens funktion. Der er tale om alvorlige skader, som har opfugtet ydermurene, hvilket kan resultere i nedbrydning af murværk (muraufskalning) samt råd og svamp i konstruktionen.

Hvorvidt skadesbilledet var grundlæggende anderledes på tidspunktet for udarbejdelse af huseftersynet er yderst tvivlsomt. I givet fald skal seneste malingslag have fremskyndet skadesprocessen i fatal grad.

-Er Taksatorrapport nr. ... af 3. juni 2019, udarbejdet af Frida Forsikring i forbindelse med rekvirents skadesanmeldelse til ejerskifteforsikring, retvisende for facadernes skadesforhold?

Taksatorrapport anfører at årsag til pudsskader er aldersbetinget slid samt omfanget er som anført i Huseftersyn Lb.nr. ... Facadernes tilstand kan henføres til de 5 kilder i ovenstående afsnit om skadesårsag. Omfanget er hverken mindre eller uden betydning for bygningsdelens funktion. Det er tale om et stort og alvorligt omfang med fare for nedbrydning af bygningsdelen."

Af forsikringsbetingelserne E32-16. juni 2016 fremgår bl.a.:

"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

...

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 udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1907 – den 15/8 2017. Den 23/4 2019 anmeldte hun, at pudsen på husets udvendige facader falder af i et ret stort omfang. Klageren kræver, at selskabet dækker udgiften til udskiftning af facadernes pudslag. Hun har med henvisning til en rapport fra en bygningsingeniør anført, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdene ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og at pudslagets nuværende tilstand er et udtryk for en efterfølgende forværring af de forhold, som tilstandsrapporten beskriver.

Af tilstandsrapporten dateret den 15/11 2016 fremgår det, at der på bygnings A "beboelse" er anmærket med karakteren K1, at "der er revnedannelse i facade mellem hovedhus og tilbyg-

ning mod vest. Note: Revner vurderes uden betydning for murværkets stabilitet", samt at "de pudsede overflader er i enkelte områder med mangelfuld vedhæftning og mindre revnedannelser på alle facader. Note: Skaden er af mindre omfang". Det er endvidere anmærket med karakteren K1, at "der er revner i sokkel mod vest, mellem hovedhusets fundament og tilbygningens fundament. Note: Revnerne vurderes at være differensrevner der ikke udvikler sig nævneværdigt fremadrettet", og at "sokkelpuds og sokkelfremspring er i områder med mangelfuld vedhæftning samt enkelte steder med revnedannelser. Note: Skaden er af mindre omfang og forventeligt på denne type sokkel". Det fremgår desuden under bygning B "beboelse - tilbygning" med karakteren K1, at "de pudsede overflader er i områder med mangelfuld vedhæftning samt mindre revnedannelser. Note: Skaden er af mindre omfang". Vedrørende sokler fremgår det med karakteren K1, at "der er revner i sokkel mod vest, revnerne fortsætter ikke videre op i murværket. Note: Revnerne fortsætter ikke videre op i murværket, men kan på sigt medføre løst sokkelpuds", og at "sokkel og sokkel fremspring er i områder med mangelfuld vedhæftning samt enkelte revnedannelser og mindre afskalninger. Blandt andet på facaden mod øst. Note: Skaden er af mindre omfang og forventeligt for denne type sokkel".

Af taksatorrapporten dateret den 3/6 2019 fremgår det, at "huset er oprindeligt opført i 1907 (102 år), huset er opført på syltstens/kampestens fundament. Ved besigtigelsen kan der på den vestvendte facade konstateres en mindre afskalling på facaden. Herudover kan der ved bankeprov på alle facader konstateres stedvis hultlydende puds [puds], samt revner og afskallinger. Facader bærer præg af flere lokale reparationer i både pudslag og malerbehandling ... Det er ikke unormalt der, kan forekomme naturlige bevægelsesrevner i murværket. Yderligere er forholdet vedr. overfladeskader og hult lydende puds allerede anført i TR inden FT overtagelse for små 2 år siden".

Af rapport rekvireret af klager fra en bygningsingeniør dateret den 5/7 2019 fremgår det, at "det blev oplyst at ejendommen er opført i 1907. Hovedhus og tilbygning oplyses at være opført samtidig. Ydermure er alle muret over sokkelhøjde. Alle facader er pudsede og malede. Rekvirent oplyste, at facader og sokler fremstod nymalede ved overtagelse af ejendommen 15.

august 2017. Ved destruktiv prøve kunne konstateres at sokkel ud for krybekælder er udført i en såkaldt murermeisterbeton (in situ blandet og af varierende kvalitet). Soklen er pudset og malet med sort sokkelmaling ... **Skadesårsag, gældende for alle facader** Skrukpuds skyldes grundlæggende, at facaden er opfugtet, og at fugt ekspanderer ved frost. Ophobningen af fugt i murværket giver frostsprængninger, hvor pudslag og det underliggende murværk bliver ødelagt, revner og falder af. Der er flere kilder der tilfører vand til facaden. • Udefra når facaden udsættes for nedbør. Regnvand trænger ind gennem revner til murværk og pudslag. • Udefra grundet defekter i tagrender, nedløb, inddækninger, afdækninger osv. • Indefra når facaden udsættes for den varme (fugtige) indeluft. • Grundfugt når der ikke er anvendt fugtstandsede lag mellem fundament/sokkel og murværk. Herved trænger fugten op i muren nedefra. En facade der er malerbehandlet med maling, som ikke er tilstrækkelig diffusionsåben, dvs. indefra kommende fugt hindres i at komme ud, kan resultere i at murværk/pudslag ophober fugt. Dette kan give frostskafer, hvorved pudslaget slipper underlaget. En facade malet ad flere gange med flere lag maling, omend der er anvendt diffusionsåben maling, medfører at malingslaget bliver utilstrækkelig diffusionsåben. Skadesresultatet er at sammenligne med anvendelse af ikke diffusionsåben maling. I denne sag er de problemstillinger, der ses på facaderne, givetvis en kombination af flere af ovenstående kilder. • Det omfattende revnebillede i malingslag og pudslag har ad åre tilført facaden vand, som ved frost har medført at pudslaget har sluppet underlaget. • Manglende tilstedeværelse af fugtstandsede lag mellem sokkel og murværk har opfugtet facaden med skrukpuds til følge. • Facader og sokler er påført mange malingslag ad åre. Malingsstype er ukendt. De mange malingslag har resulteret i en ikke tilstrækkelig diffusionsåben facade, hvilket har haft skrukpuds til følge. De mange buler/blærer på især syd- og østvendte facader ses som tegn herpå. • Vandret sokkelafslutning foran facadenicher leder ikke vand bort fra facaden. I stedet opfugtes murværk og sokkel, med skrukpuds til følge. • Rekvirent oplyser at alle tagrender og nedløb er udskiftet efter overtagelse af ejendommen, da gamle tagrender var utætte flere steder og forårsagede vand på facaderne. Dette forhold har også været medvirkende til skrukpuds, hvilket fremgår af registreringerne.

Af rapporten fra bygningsingeniøren fremgår der desuden ingeniørens svar på spørgsmål fra klageren, blandt andet **"er skrukpuds opstået inden for de sidste 2 år?** Facadernes fejl og mangler sammenholdt med det nuværende skadesbillede, er et vidnesbyrd om at årsagen til tilstanden ikke er opstået inden for de sidste 2 år. Skaderne er af ældre dato. Flere steder ses at seneste malingslag er påført direkte udenpå skader, hvor malingslag og yderste pudslag er skallet af. Dette fortæller at skaderne er opstået inden påførsel af seneste malingslag. Facadernes tilstand vil dog hele tiden være under udvikling indtil afhjælpning foretages. Den foretagne udskiftning af alle tagrender og nedløb er medvirkende til at nedsætte skadesudviklingen. Det bemærkes at facaderne er malerbehandlet for få år siden, kort tid før rekvirent overtog ejendommen. Denne behandling har givetvis fremskyndet skadesprocessen, idet facaderne herved er gjort endnu mindre diffusionsåbne. Malingen har for en tid lukket revner og sprækker, men bevægelser i de opfugtede facader, har fremprovokeret revner og sprækker på ny. **Er Huseftersyn Lb.nr. ... side 8, udarbejdet i forbindelse med rekvirents overtagelse af ejendom, retvisende for facadernes skadesforhold?** ... I almen byggeteknisk forstand kan nuværende skadesbillede ikke beskrives som værende af mindre omfang. Skadetilstanden er i stort omfang. Nuværende skadesbillede kan heller ikke beskrives som værende mindre alvorlige skader uden indflydelse på bygningsdelens funktion. Der er tale om alvorlige skader, som har opfugtet ydermurene, hvilket kan resultere i nedbrydning af murværk (murafskalning) samt råd og svamp i konstruktionen. Hvorvidt skadesbilledet var grundlæggende anderledes på tidspunktet for udarbejdelse af huseftersynet er yderst tvivlsomt. I givet fald skal seneste malingslag have fremskyndet skadesprocessen i fatal grad".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 4 fremgår det, at forsikringen dækker aktuelle skader og nærliggende risiko for skade. Det fremgår af punkt 5.B, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Det fremgår videre, at "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".

Ankenævnet for Forsikring

15.

94199

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet på overtagelsestidspunktet var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse. Nævnet finder videre, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets sagsbehandling.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tilstandsrapporten beskriver, at "de pudsede overflader er i enkelte områder med mangelfuld vedhæftning og mindre revnedannelser på alle facader ... de pudsede overflader er i områder med mangelfuld vedhæftning samt mindre revnedannelser", og at klageren med denne information har haft anledning til at undersøge forholdet nærmere særligt henset til husets alder og til, at der ved pudsede facader ligger en latent vedligeholdelsesbyrde.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at klageren anmeldte forholdet 1 år og 8 måneder efter overtagelsen, hvorfor der kan være sket yderligere udvikling af forholdet efter overtagelsestidspunktet.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels