

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 4. marts 2020 blev i sag nr. 94256:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1908. Klageren overtog ejendommen den 1/4 2017 på baggrund af en tilstandsrapport af 3/5 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"2. Ydervægge

- | | | |
|------------------|----|--|
| 2.1 Facader/gavl | K1 | Der er flere fine hårrevner i puds på facader mod nord og syd samt østgavl. |
| | K2 | Puds er let afskallet på gesims mod nord.
Der er flere mindre revner i frontispice mod nord.
Der er gammel revne i østgavl.
Der er gammel revne i brystning mod nord, der fortsætter i sokkel.
Note: Der er tale om mindre skader, der kan forværres med fugt og frost." |

I klageskema af 1/10 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi overtog et ældre pudset hus og forventede på baggrund af tilstandsrapportens stillingtagen til murværket og husets fremtoning, et vedligeholdelsesomfang med mindre reparationer og maling. Efter købet falder der flager af pudset- og det viser sig at meget omfattende dele af facadeoverfladen er helt 'skruk'. Der er tale om et betydeligt værditab med en sådan facade- og udgiften til udbedring vil være betydelig. Det kan ikke udbedres uden sandblæsning og efterfølgende op-pudsning. Selskabets vurderingsmand giver os mundtligt medhold heri ved tilsyn, men efterfølgende afvises det af kontoret. Vi har haft en længere dialog med selskabet som er dokumenteret i vedhæftede bilag- se fil: OVERSIGT OVER...

Ankenævnet for Forsikring

2.

94256

Vi vurderer at netop denne type af betydelige, uforudsete og værdinedsættende skader er begrundelsen for at tegne en ejerskifteforsikring.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at selskabet skal betale udgifterne til udbedring af denne betydelige skade.

Der ønskes således – i forhold til indhentet tilbud – at professionelle håndværkere sandblæser og pudser huset igen (tilbud på ca. 180.000). Vi skal naturligvis selv stå for maling – som var beregnet ved købet.

Vi forsøgte – af hensyn til ønske om at lukke sagen – at tilbyde selskabet kun betalte 1/3 af beløbet. Dette ønsker vi – efter deres afvisning – dog at frafalde og i stedet argumentere for at selskabet betaler det fulde beløb for sandblæsning og pudsning. Vi skal naturligvis selv forestå udgifter til maling af facaden."

Af bilag vedlagt klageskemaet fremgår bl.a.:

"Forløbsoversigt

Dato	Indhold	Bilag
30.10.2017	Vores første henv. Til forsikring med angivelse af at skaden er opdaget (første mindre flager er faldet af)	
10.11.2017	Selskabet afviser blankt med henvisning til at det kan udbedres med mindre omfang af filsing.	Se bilag: 1.AFSLAG
Forår 2018	Telefonisk kontakt til selskabet med beskrivelse af opdagelsen af omfattende arealer med løst puds. Selskabet sender en besigtigelseskonsulent.	
Forår 2018	Besøg af konsulent der går huset rundt- der på dagen medgiver at der er omfattende arealer af løst puds, som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Han udtrykker: 'dette er for mig at se en skade vi bør dække – men det er jo ikke min beslutning'.	
06.07.2018	Afvisning fra selskabet	Bilag: 2.AFSLAG 2018
11.09.2018	Vi sender ankebrev til selskabet med argumentation for dækning.	Bilag: OPSUMMERENDE BREV sept 2018
05.11.2018	Afvisning fra selskabet	Bilag: 3.AFSLAG 5.nov 2018
07.11.2018	Vi uddyber i mail til selskabet vores argumenter for at forsikringen bør dække.	Bilag: VORES UDDYBENDE ARGUMENTER
14.01.2019	Afvisning fra selskabet- der åbnes dog for et konkret bud fra vores side.	Bilag: 4 AFSLAG 14.jan 2019
10.03.2019	Vi sender -på baggrund af indhentet tilbud fra håndværker- et forslag til selskabet hvor vi tilbyder en fordeling af udgifter (Et tidsfrist betinget tilbud).	Bilag: BREV MED VORES FORSLAG TIL FORLIG TILBUD STILLADS TILBUD SANDBLÆSNING OG OPPUDSNING
04.04.2019	Afvisning fra selskabet, dog med tilbud om at yde 15.000 kr. 'rent kulancemæssigt'.	5.AFSLAG 04.04.2019
April 2019	Vi meddeler selskabet at vi afslår og vil gå til forsik-	

Ankenævnet for Forsikring

3.

94256

	ringsklagenævnet. Vi mener afgjort at skaden er et forhold ejerskifteforsikringen bør dække, som argumenteret igennem ovenstående korrespondance.	
Primo oktober 2019	Vi opretter klagen i forsikringsankenævnet.	

Supplerende bilag:

Dato	Indhold	
Sommer 2017	Billeder af facaderne på huset ved overtagelse. (uden tegn på afskalning overhovedet)	BILLEDER AF HUS VED OVERTAGELSE
Sommer 2017	Tilstandsrapporten (hvor det tydeligt tages stilling til murværket- derfor var vi i god tro og forventede kun et mindre male/reparationsarbejde - og ikke omfattende puds afskalning.)	TILSTANDSRAPPORT
Sommer 2017	Ejerskifteforsikringspolice	EJERSKIFTEPOLICE"

Selskabet har i brev af 6/11 2019 til nævnet bl.a. anført:

"1. Indledning

Sagen vedrører puds-/malingsafskalninger på en ældre ejendom.

2. Forløb

Klager overtog ejendommen beliggende ..., d. 1. juli 2107.

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. 3. maj 2016.

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.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 30. oktober 2017, at det i forbindelse med udskiftning af vinduer blev konstateret, at der var pudset udenpå en tidligere kalket mur. Bilag B.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 26. juni 2018. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag C.

Selskabet har afvist dækning, da det anmeldte forhold ikke vurderes at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og da forholdet desuden ikke vurderes at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.

Klagers ejendom er opført i 1908 og ydermurene er husets oprindelige. Murene vurderes at være blevet filtsede indenfor de seneste 10 – 15 år. Efter klagers overtagelse af huset, er der skiftet vinduer i hele huset, og der har i den forbindelse været opstillet stillads ved begge facader.

I forbindelse med, at huset er blevet filtsat er facaderne ikke blevet rensed i bund (ved fx sandblæsning). Det er konstateret, at der på afskallede områder er kalk under pudsen.

Puds kan godt hæfte på kalk, men vedhæftningen til muren vil være svagere end, hvis der var blevet filtset på blankt murværk.

Der er enighed om, at forholdet er uden betydning for murens funktion og levetid, men det er klagers opfattelse, at forholdet medfører en værdiforringelse af huset.

Det er Dansk Boligforsikrings opfattelse, at det er forventeligt, at der vil kunne være en del vedligehold af fildede og malede facader på en ældre ejendom.

Af tilstandsrapporten fremgår at:

...

Det er selskabets opfattelse, at klager via tilstandsrapporten er advaret om, at der måtte forventes øget vedligehold af facaderne, og at afskalningerne typisk forekommer, hvor der er revner, som tillader fugten at trænge ind bag den beskyttende maling.

Det bemærkes, at tilstandsrapporten er udarbejdet i maj 2016, og at klager så vidt vides har købt ejendommen i august 2016 selvom den formelle overtagelse først sker næsten et år senere.

De i tilstandsrapporten anmærkede revner og afskalningerne er således ikke blevet udbedret inden vinteren 2016 – 2017.

Afskalninger som følge af indtrængende fugt og frost vil også forekomme på facader, hvor der ikke pudset på kalk.

Der henvises til tidligere afgørelse i tilsvarende sager ANK 70.061 og ANK 89.416, hvor der ikke kunne ydes forsikringsdækning til afskallende puds, som var udført på tidligere kalkede facader."

Klageren har i brev af 11/11 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Det er selskabets opfattelse, at klager via tilstandsrapporten er advaret om, at der måtte forventes øget vedligehold af facaderne, og at afskalningerne typisk forekommer, hvor der er revner, som tillader fugten at trænge ind bag den beskyttende maling.

Det bemærkes, at tilstandsrapporten er udarbejdet i maj 2016, og at klager så vidt vides har købt ejendommen i august 2016 selvom den formelle overtagelse først sker næsten et år senere.

De i tilstandsrapporten anmærkede revner og afskalningerne er således ikke blevet udbedret inden vinteren 2016 – 2017.

Afskalninger som følge af indtrængende fugt og frost vil også forekomme på facader, hvor der ikke pudset på kalk.

Der henvises til tidligere afgørelse i tilsvarende sager ANK 70.061 og ANK 89.416, hvor der ikke kunne ydes forsikringsdækning til afskallende puds, som var udført på tidligere kalkede facader."

Ankenævnet for Forsikring

5.

94256

Selskabet har i brev af 9/12 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Klager gør gældende, at selskabets besigtigelseskonsulent under besigtigelsen skulle have givet udtryk for, at det anmeldte forhold ville være dækket af forsikringen.

Besigtigelseskonsulenten afviser, at han ved besigtigelsen skulle have stillet klager i udsigt, at forholdet ville være dækket. Han har ikke udtalt sig om dækningsspørgsmålet, men alene forholdt sig til, i hvilket omfang det anmeldte forhold fremgik af tilstandsrapporten fra 2016.

Klager blev gjort opmærksom på, at han ville modtage en skriftlig afgørelse fra en skadebehandler.

Det fastholdes, at det anmeldte forhold ikke går ud over, hvad man med rimelighed kan forvente husets alder og tilstandsrapportens anmærkninger taget i betragtning. Som køber af en ældre ejendom kan man ikke forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt. Der henvises fx til Ankenævnets bemærkninger i ANK 91.592."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af selskabets besigtigelsesnotat af 29/6 2018 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE:

Der er tale om en ejendom der ser generelt vedligehold ud.

På bagsiden af huset ses der afskallet puds/maling, foto 1 til 4

På gavlen ses mindre afskalninger, foto 5 til 11

På facaden mod gaden ses der afskallet og revner i murværk, foto 12 til 23

Der er udskiftet vinduer, og der har været opsat stillads (huller i muren)

ÅRSAG/KONKLUSION:

På alle de steder hvor der ses afskalninger, der ser man at der under er kalk, samt en enkelt frostsprungen mursten, foto 1.

Man har ikke inden man har udført den nye facadepuds, afrenset facaden helt i bund.

Dette gør at pudsen ikke fæstner bedre end den kalk den sidder på.

For de nederste skader, dem mod soklen, så kan/vil afskalninger kunne foregå hurtigere, da der formentligt ikke er udført fugtspærre mellem sokkel og murværk.

Revnerne omkring kvisten, foto 21 & 22, formodes at skyldes at der er udført isolering på siderne, og at de her er revnet fra.

Huset er opført i 1908 og facaden er formentligt renoveret/pudset inden for de sidste 10 – 15 år.

Det vurderes at er udført som lovlig og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt.

Er der følgeskader? Nej

Anmeldte forhold har været tilstede ved overtagelse af ejendommen."

Af forsikringsbetingelserne 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 eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

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, jf. pkt. 3.1.

4.7

- Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1908 og overtaget af klageren den 1/4 2017. Han har anmeldt, at ejendommens facader er pudset oven på en tidligere kalket overflade, hvilket har medført, at flager af puds nu falder af og er skruk. Han kræver, at selskabet dækker omkostningerne til sandblæsning og pudsning af ejendommens facader. Han har blandt andet anført, at der ikke, på baggrund af tilstandsrapporten og husets generelle vedligeholdte fremtoning, var mulighed for at forudse det massive omfang af problemet, og at forholdet har medført en værdiforringelse af huset. Han har anført, at selskabets besigtigelseskonsulent under besigtigelsen gav udtryk for, at det anmeldte forhold ville være dækket af forsikringen.

Selskabet har afvist dækning, da det anmeldte forhold ikke vurderes at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og da forholdet ikke vurderes at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 29/6 2018 fremgår det blandt andet, at "på alle de steder hvor der ses afskalninger, der ser man at der under er kalk, samt en enkelt frostsprungen mursten, foto 1. Man har ikke inden man har udført den nye facadepuds, afrenset facaden helt i bund. Dette gør at pudsen ikke fæstner bedre end den kalk den sidder på. For de nederste skader, dem mod soklen, så kan/vil afskalninger kunne foregå hurtigere, da der formentligt ikke er udført fugtspærre mellem sokkel og murværk. Revnerne omkring kvisten, foto 21 & 22, formodes at skyldes at der er udført isolering på siderne, og at de her er revnet fra. Huset er opført i 1908 og facaden er formentligt renoveret/pudset inden for de sidste 10 – 15 år. Det vurderes at er udført som lovlig og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt".

Det fremgår blandt andet af tilstandsrapportens punkt 2.1 (facader/gavle) med karakteren K1, at "der er flere fine hårrevner i puds på facader mod nord og syd samt østgavl" og med karakteren K2, at "puds er let afskallet på gesims mod nord. Der er flere mindre revner i frontispice mod nord. Der er gammel revne i østgavl. Der er gammel revne i brystning mod nord, der fortsætter i sokkel. Note: Der er tale om mindre skader, der kan forværres med fugt og frost".

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 forholdet vedrørende de afskallende facader ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af husets alder og konstruktion samt anmærkningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er fra 1908, og at en køber ikke kan forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt, at udvendige vægflader

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

94256

på pudsede og malede huse er mere vedligeholdelseskrævende end andre typer udvendige vægflader, og at afskalninger forekommer efter en årrække selv på huse, hvor grundbehandlingen er korrekt. Nævnet har også lagt vægt på, at klageren på baggrund af tilstandsrapportens anmærkninger måtte forvente øget vedligehold af facaderne.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings