

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 16. september 2020 blev i sag nr. 94877:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Han overtog ejendommen – der er opført i 2009 – den 15/6 2017. I klageskema af 16/2 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi anmelder skaden 1. gang den 9. april 2018 til Topdanmark. [Taksator 1] afviser sagen i skadesrapport ... den 22. maj 2018, da han vurderer at skaden høre under almindelig vedligeholdelse

Jeg får efterfølgende en murermester til at udbedre skaden. Han påpeger at det efter hans vurdering ikke er almindelig vedligeholdelse, men en konstruktionsfejl. Se hans vurdering i mail af 9. april 2019.

Jeg anmelder igen skaden til Topdanmark. [Taksator 1] ... sender herefter deres ekspert ... ud for at vurdere skaden. Se Topdanmarks specialists svar i mail af 18. juli 2019. Det fremgår at han også vurderer at der er en konstruktionsfejl.

I tilbagemeldingen fra Topdanmark meddeler Topdanmark at man vil skifte taksator. [Taksator 2] besigtiger skaden, og sender nu en afvisning skaden i mail af 10. oktober 2019.

Jeg kontakter [murer 1], der er de mest erfarne på facadearbejder i Danmark. Jeg får rapport- se mail af 14. november 2019. Heraf fremgår at der er en konstruktionsfejl, og at [murer 1] vurderer at huset tager skade, hvis ikke facaden laves hurtigst mulig, ligesom der er stor fare for skimmel-svamp, og dermed min families helbred.

Jeg har derfor valgt at gå i gang med at få lavet facaden af hensyn til min familie helbred og husets stand.

Skaden er dokumenteret i rapporter fra dels Topdanmark og [murer 1], ligesom jeg har lavet en kort video af skaden inden reparationen er påbegyndt.

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg forventer at sagen afgøres således, at Topdanmark dækker skaden som anmeldt, idet både Topdanmarks og min specialist har beskrevet skaden som en konstruktionsfejl i facaden."

Selskabet har den 25/3 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vores kunde klager over, at ejerskifteforsikringen ikke på det foreliggende grundlag kan tilbyde dækning af afskalning af puds og maling nær sokkel. Vi må efter fornyet gennemgang af sagen fastholde, at der ikke på det foreliggende grundlag er sandsynliggjort skader i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 15 C.

Her følger fakta om forsikringen og ejendommen

Der er tegnet en ejerskifteforsikring med basisdækning med vilkår 6776-1. Vores kunde overtog ejendommen d. 15. juni 2017, hvor ejerskifteforsikringen derfor også trådte i kraft. Forsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapport ... fra den 6. februar 2017.

Den forsikrede ejendom er opført i 2009. Bygningen er opført i to etager, ydervægge er opbygget af letbetonblokke og er med pudsede facader uden tagudhæng.

Af tilstandsrapporten fremgår der af under pkt. 4.2. (sokkelpuds) følgende bemærkninger: 'I sokkelpudsen er der enkelte mindre svindrevner'. Den bygningsagkyndige har i tilstandsrapporten givet forholdet karakteren K1, der beskriver mindre alvorlige skader, der ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Sådan har sagsforløbet været

Vores kunde anmelder ved internetanmeldelse af 3. april 2018, at puds og maling skaller af mureværket. På denne baggrund arrangerer vi en besigtigelse af ejendommen d. 4. maj og ved skaderapport af 22. maj 2018 afviser første taksator det anmeldte forhold, da omfanget af afskalninger nær sokkel ikke går udover, hvad der må forventes ved sædvanlig vedligeholdelse af pudsede facader i tilsvarende huse af samme alder.

Efterfølgende oplyser vores kunde i september 2018, at han mener, at afskalningen skyldes en fejlkonstruktion, og i april 2019 fremsender vores kunde en vurdering fra håndværker, ... der omtaler forskellige forhold ved pudsen, som kan forårsage afskalningerne.

Første taksator får herefter en murermeister, ..., til at foretage en vurdering, og murermesteren oplyser i juli 2019, at årsagen kan være fibernettets placering i pudslaget samt afstanden til afslutningsskinnen.

Efter yderligere besigtigelse fra murermesteren i september 2019, oplyses det fra murermesteren, at afskalningerne snarere skyldes pudslagets tykkelse.

Herefter oplyser første taksator i september 2019 til vores kunde, at han vil lade en ny taksator vurdere sagen, og overlader herefter sagen til anden taksator, der har stor erfaring indenfor facadebehandling og maling.

Herefter besigtiger anden taksator forholdet d. 10. oktober 2019 og fremsender samme dag sin rapport i sagen, hvor taksator fastholder, at der ikke kan konstateres skader i ejerskifteforsikringens forstand, men at forholdet kan udbedres i forbindelse med sædvanlig vedligeholdelse. Anden taksator vejleder ligeledes vores kunde i, hvordan vedligeholdelsen bør foretages til sommer.

Efterfølgende fremsender vores kunde en helt ny vurdering fra sin tømrermesters facademand, ..., fra [murer 1] d. 14. november 2019.

Anden taksator besvarer den nye vurdering d. 15. november 2019 og oplyser, at han ikke er enig i facademandens vurdering, da afskalninger i så fald ville gøre sig gældende på alle husets fire facader. Taksator foreslår på denne baggrund, at der kan foretages to forsøg i sommeren 2020, der kan vise, om forholdet kan afhjælpes ved sædvanlig vedligeholdelse, eller om der skal foretages yderligere tiltag.

Efterfølgende fremsender vores kunde yderligere oplysninger om producenten af facadepudsen, og anden taksator gentager på denne baggrund, at han fortsat afventer resultatet af de to foreslåede forsøg, da taksator gerne vil følge sagen til dørs.

Herefter vælger vores kunde at klage til jer.

Hvad har taksator konstateret:

Vores taksatorer har observeret småafskalninger af pudsen lige over soklen, hvilket stedvis forekommer på de tre facader, der er udsat for mest sollys. På den mindst solbeskinnede facade (modsat hoveddøren) ses ingen småafskalninger. Derudover forekommer der en vandret revne omkring etageadskillelsen på to facader, samt lidt pudsafskalning tre steder på hjørner.

Ejendommen er opført uden tagudhæng, og facader er behandlet med en silikatmaling, eller et tilsvarende produkt.

Det kunne ved vores taksatorers besigtigelser konstateres, at malerbehandlingen og puds generelt har tilfredsstillende vedhæftning.

Vores vurdering af sagen:

Det er vores opfattelse, at der på pudsede facader ikke er usædvanligt, at der kan opstå småafskalninger samt revner i meget solbeskinnede facader pga. temperaturbevægelser, hvilket særligt gælder, når facader ikke er beskyttet af et tagudhæng.

Der er derimod intet ved skadeomfanget i form af småafskalninger/revnedannelse konstateret ved besigtigelserne, der tyder på, at facaderne generelt er fejlbehandlet, og/eller, at en evt. fejlbehandling har nævneværdig betydning for den sædvanlige og latente vedligeholdelsesbyrde, der også eksisterer på nyere bygninger med pudsede facader uden tagudhæng.

Hvis der var tale om en generel fejlbehandling ville afskalningerne efter vores opfattelse være meget mere omfattende, ligesom de ville gøre sig gældende for alle fire facader og ikke kun på de facader, der er primært udsat for sollys og dermed for større temperaturudsving.

Den konkrete anvendelse af sokkelskinne af plast vil som udgangspunkt medføre en anden temperaturbevægelse end den anvendte puds, hvorfor der på grund af temperaturafhængige bevægelser i materialerne kan opstå en hårfin revne mellem liste og puds. En sådan revne kan opsuge fugt, og det kræver dermed en hyppig vedligeholdelse for at undgå facadepudsen opfugtes og afskaller.

Der er efter vores opfattelse ikke tale om en fejl ved facadesystemet, men man bør løbende sørge for at lukke mindre revner ved sokkeliste ved malerbehandling. Vores taksator har anbefalet vores kunde at anskaffe sig en fugtmåler, for at sikre sig at facaden til stadighed er lukket og ikke op-suger fugt.

På de tre facader kunne der stedvis konstateres opfugtning ved anden taksators besigtigelse, og ved bankning med spidsen af neglene kunne der stedvis konstateres hul lyd på de nederste ca. 5 cm af pudsen. Pudsoverfladen har derfor stedvis løsnet sig lige over sokkel og afskalning kan derfor ske. Uanset om anden type skinne havde været anvendt er det vores opfattelse, at resultatet havde været det samme.

Ejerskifteforsikringen dækker i henhold til vilkårenes pkt. 15 C udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

...

Det er i henhold til vilkårenes pkt. 14 A en betingelse, at skaden/forholdet var til stede ved vores kundes overtagelse af ejendommen i juni 2017.

Det er vores klare opfattelse, at der på overtagelsestidspunktet i 2017 ikke var aktuelle skader på facadepudsen, som nævneværdigt nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende bygninger fra 2009 med pudsede facader og uden tagudhæng.

Det er ligeledes vores opfattelse, at de mange forskelligartede og til dels modsigende vurderinger om årsagerne til afskalningerne fra de forskellige håndværkere tilknyttet sagen ikke dokumenterer, at der er nærliggende risiko for skade i vilkårenes forstand, når der henses til det meget begrænsede skadeomfang i form af afskalninger nær sokkel, som også fremgår af sagens fotos.

Vi mener således ikke, at der på det foreliggende grundlag er sandsynliggjort revnedannelser og/eller afskalninger, som ikke kan udbedres i forbindelse med den forventelige og helt sædvanlige vedligeholdelsesbyrde, der også skal afholdes på tilsvarende pudsede huse fra 2009 uden tagudhæng.

Vi mener således heller ikke, at der på det foreliggende grundlag er behov for, at der iværksættes særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger, jf. vilkårenes pkt. 15 C, 3. afsnit, når der sammenlignes med en normal vedligeholdelsesbyrde for tilsvarende pudsede bygninger fra 2009 uden tagudhæng.

Vi har ved vurderingen lagt vægt på, at den nuværende begrænsede forekomst af revnedannelser og afskalning her ca. 10 år efter ejendommens opførelse ikke er usædvanlig, og at forholdene kan vedligeholdes/udbedres ved relativt begrænsede vedligeholdelsestiltag fremadrettet.

Det bemærkes i forbindelse, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som kun består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, jf. vilkårenes pkt. 16 G.

Vores taksator oplyser, at vedligeholdelse af facader bør foretages i sommerhalvåret, og at vedligeholdelsen bør bestå i, at den stedvise løse facadepuds nær sokkel fjernes, og nyt påføres derved, hvor der sørges for at pudsen ikke går længere ud, end kantskinne, som det ses flere steder efter tidligere foretagne reparationer. Efterfølgende udføres malebehandling, når pudsen er tør.

Ifølge [murer 2] er facaderne antagelig leveret af Ytong eller Molland, og porebeton er ubehandlet på underside (ca. 10 mm), så den store fugtpåvirkning på facaderne ved terræn kan give puds-skader, hvis der ikke til stadighed sørges for vandtæthed.

Vi står naturligvis ved, at vores taksator har tilbudt, at vores kunde kan udføre to forsøg på pudsen i sommerhalvåret 2020, hvor vores kunde følger henholdsvis sin facademand, [murer 1's], vejledning og henholdsvis taksators vejledning for at se, hvordan pudsen reagerer herpå.

Når vi modtager oplysninger herom, vurderer vi gerne sagen igen, som oplyst fra taksator i januar 2020.

Vores kundes oplysninger om rådgiveren

Ifølge oplysninger i klagen til jer fremgår det, at vores kundes facademand fra [murer 1], er den mest erfarne vedrørende facadearbejder i Danmark.

Vi må stille spørgsmålstejn herved, da ved søgning på www.data.virk.dk fremgår, at [murer-virksomhed 1] er oprettet i 2018, og alene har en enkelt medarbejder ansat, hvilket formentlig er [ansat].

Vores kunde anfører ligeledes i klagen at facademanden fra [murer 1] i sin mail af 14. november 2019 anfører, at der er stor fare for skimmelsvamp, og dermed familiens helbred, hvilket ifølge klageskrivelsen er årsagen til, at vores kunde har valgt at gå i gang med at få vedligeholde/udbedre facaden af hensyn til sin families helbred og husets stand.

Vi er uforstående over denne oplysning, da det efter vores opfattelse ikke fremgår af den omtalte mail af 14. november 2019, at der er risiko for indvendige gener pga. af skimmelsvamp, hvorfor der naturligvis heller ikke herved er risiko for familiens helbred, som det anføres i klageskrivelsen.

Vores taksator anfører hertil, at det er misforstået, hvis man tror, at de begrænsede afskalninger på pudsen nederst ved sokkel eller de få revnedannelser højere oppe på facaden medfører risiko for indvendig skimmelsvamp.

Vi må derfor også tage afstand fra, at familiens helbred skulle være udsat som følge af afskalningerne, hvorfor det efter vores opfattelse heller ikke udgør et validt argument for, at det har været nødvendigt for vores kunde at iværksætte udbedring uden vores godkendelse i strid med vilkårenes pkt. 8 C, inden der er opnået enighed om evt. dækning og udbedringsomfang.

Vores kunde har herved efter vores opfattelse sat sig selv i en bevismæssig vanskelig situation, hvilket i særdeleshed gælder, når man tager de begrænsede afskalninger og revnedannelser på bygningen i betragtning.

Samlet vurdering af sagen

På baggrund af ovenstående er det vores opfattelse, at vores kunde ikke har sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet i juni 2017 eksisterede aktuelle skader på ejendommens pudsede facader, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed, jf. vilkårenes pkt. 15 C.

Det er ligeledes vores opfattelse, at vores kunde heller ikke har sandsynliggjort andre fysiske forhold ved pudssystemet på ejendommens facader, som medfører nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 15 C, og dermed et behov for, at der iværksættes særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger, når de begrænsede afskalninger/revnedannelser sammenlignes med behovet for den løbende vedligeholdelse, som også gælder på pudsede facader på andre tilsvarende bygninger fra 2009 uden tagudhæng."

Klageren har den 7/4 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Mine kommentarer til Topdanmarks høringssvar:

Kan høringssvaret fra Topdanmark inddrages i sagen, da det er modtaget efter fristen for høringssvar? Fristen var den 25. marts 2020, og svaret er modtaget den 27. marts 2020.

Øvrige kommentarer:

Topdanmark fremfører tilstandsrapportens punkt 4.2, hvoraf det fremgår, at der i sokkelpudsen er enkelte mindre svindrevner. Jeg stiller mig uforstående overfor at nævne punktet i høringssvaret, da anmeldelsen alene drejer sig om facaden, og intet har med soklen at gøre. Det nævnte punkt i tilstandsrapportens punkt 4.2. er i øvrigt vurderet som kosmetisk skade.

Huset blev overtaget i nymalet stand, og allerede efter første vinter fik vi repareret facaden for 10.000 kr. Dette reparationsomfang vil ikke kunne karakteriseres som almindelig vedligeholdelse.

At afskalningen sker på alle facader undtagen den nordvendte vurderes at skyldes, at de andre sider er eksponeret for sol, hvorfor facaden mod nord må forventes at ville afskalle på sigt.

Jeg er har været ansat i ... i ... år. Derfor har jeg ingen håndværksmæssig baggrund. Jeg har forladt mig på fagfolk til at rådgive mig. Rådgivningen har jeg modtaget fra [tømmer 1]. [Person] er ansat i dette firma, ligesom [murer 1] er underleverandør på murerarbejder. At modtage rådgivning er en tillidssag. Topdanmarks anden taksator beskrives som at have 'stor erfaring indenfor facadebehandling og maling'. Nu er jeg som sagt uden håndværksmæssig baggrund, men at rådgive om at udbedre revner i facade med maling tror jeg trods alt ikke på. Derfor har jeg i samråd med min familie vurderet at tro på rådgivningen fra [tømmer 1]. Forslaget fra Topdanmark om at lave to forsøg er i bedste fald endnu et forsøg på at trække sagen i langdrag.

Facadepudsens producent har været kendt af Topdanmark fra starten i forbindelse med anmeldelsen. Oplysningerne fremsendes til Topdanmarks anden taksator på hans opfordring, fordi oplysningerne er blevet væk hos Topdanmark.

Afskalninger forefindes ikke kun på 3 sider, men på 5 sider af huset. Afskalninger findes ikke kun i bunden, men også i flere meters højde. Afskalningerne i bunden er sket med ca. 50 cm mellemrum. Afskalninger i højden er sket på murhjørner. At karakterisere afskalningerne som 'småafskalninger' og 'begrænsede forekomst' er i min optik absolut ikke korrekt, idet flere af afskalninger

har størrelsen op til 30 cm x 10 cm. Jeg har vedhæftet 3 billeder i bilag 1 for at vise hvor store skaderne er. Jeg har herudover en video, men den kan ikke upload på hjemmesiden.

Med ovennævnte kommentarer til Topdanmarks høringsvar er det derfor fortsat mit krav at Topdanmark dækker udgiften til opretningen af facaden, da det er bevist fra både Topdanmarks ekspert murermeister ..., og min ekspert [murer 1] at der er en konstruktionsfejl i facaden."

Selskabet har den 7/5 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Vi skal indledningsvist oplyse, at vi uploadede vores høringsvar d. 25. marts 2020 på Ankenævnets digitale portal, hvilket var rettidigt i henhold til fristen for svaret.

Som det fremgår, er de fremsendte tre fotos i vores kundes bilag 1 nærmest identiske med fotos vedhæftet skadeanmeldelsen fra april 2018 (sagens bilag 5), hvorfor der ikke ses nogen forværring af afskalningerne ved sokkel de seneste 2 år, ligesom afskalningerne efter vores opfattelse ikke er i et omfang, som ikke kan klares ved almindelig vedligeholdelse af en pudset facade på et hus fra 2009 uden tagudhæng, hvor der altid vil være en vis vedligeholdelsesbyrde ved pudsen/malingen.

De anmeldte afskalninger udgør derfor efter vores opfattelse ikke en skade, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, jf. vilkårenes pkt. 15 C.

Hvis der var en generel fejl ved facadepudssystemet er det vores opfattelse, at der ville være skader/afskalninger på alle facader og i langt større omfang endnu, da huset er fra 2009 og således har stået i mange år med det anvendte facadepudssystem.

Det bemærkes i forbindelse med årsagsvurderingen til afskalningerne, at flere rådgivere/håndværkere i sagen har givet vidt forskellige vurderinger af årsagen, og at der således ikke er nogen evident dokumentation for en bestemt årsag til de konstaterede afskalninger ved sokkel.

Vores kundes rådgiver fra [murer 1] oplyser i sin vurdering af 14. november 2019 (bilag 14), at forholdet kan skyldes, at man ikke har lukket facaden på undersiden, så der er blotlagt rå porrebeton, og at dette er en fejl undersiden skulle have været pudset, eller der skal være monteret et anden sokkelprofil.

Det skal hertil bemærkes, at såfremt man ved ejendommens opførelse eller senere hen havde valgt at pudse undersiden af facadepudsen og dermed pudse hele soklen, så soklen blev plan med resten af facaden, ville man ikke få det facade fremspring fra soklen, som er ganske sædvanligt på mange tilsvarende ejendomme og som formentlig er begrundet i æstetiske årsager til, hvordan man på opførelsestidspunktet har ønsket, at ejendommen skulle fremstå.

Der er således efter vores opfattelse intet usædvanligt ved, at man har opført ejendommen, så der et fremspring på facadepudsen i forhold til den underliggende sokkel, som er trukket længere tilbage.

Vores kundes rådgiver ser også en mulig årsag i, at man burde have anvendt et andet sokkelprofil. Vi er ikke klar over, hvilken forskel dette skulle gøre. Som det fremgår af fotorapporten fra vores

taksators besigtigelse (bilag 12) kunne taksator ved besigtigelsen konstatere, at der var anvendt et hvidt vandretliggende plastprofil under facadepudsen. Som det fremgår af fotos, går profilet fra sokkel og ud til yderkant af facadepuds, hvorfor der efter vores opfattelse ikke er fejl ved selve profilet, da dette så vidt muligt afdækker porrebetonen nedefra.

Dette kunne dog ses, at enkelte af vores kundes egne reparationer af pudsen i egen ejertid var ført ud over yderkanten af sokkelprofilet, hvilket i sig selv giver risiko for afskalninger.

Som tidligere oplyst kan sådanne sokkelprofiler afhængigt af profilmaterialet (plast/metal) bevæge sig lidt forskelligt, hvorved der kan opstå mindre revner. Det er disse mindre opståede vandrette revner, der ses på flere af taksators fotos mellem plastsokkelprofil og facadepuds, som taksator anser som årsagen til, at pudsen opfugtes, hvilket stedvis medfører afskalning.

Dette understøttes også af, at det netop var de steder, hvor disse vandrette revner var synlige, at vores taksator ved fugtmåler kunne måle forhøjet fugt i pudsen ved sin besigtigelse i oktober 2019.

Disse vandrette revner kan tættes ved malerbehandling nederst på facadepudsen, og det er også derfor, at taksator i sit svar til vores kunde d. 15. november 2019 (bilag 15) har foreslået, at vores kunde foranlediger nogle forsøg, således at soklen et enkelt sted pudses op, så den ligger plan med facadepudsen, jf. vores kundes rådgiver ene forslag, mens der et andet sted udskiftes til et andet sokkelprofil, jf. vores kundes rådgivers andet forslag, mens der et sidste sted bør forsøges at undgå den mindre vandrette revne mellem sokkelprofil og facadepuds med maling, jf. vores taksators opfattelse af årsagen til opfugtningen. Herefter kan der foretages måling af fugt i pudsen efter ca. et år, hvorefter man kan konstatere, hvor og i hvilket omfang, der kan måles fugt i pudsen, hvor forsøgene er udført.

Efter vores opfattelse er der dog på det foreliggende grundlag hverken sandsynliggjort et skadeomfang eller fejlkonstruktioner i facadepudssystemet, som realiserer en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 15 C.

Vi skal ligeledes fastholde vores opfattelse af, at vores kunde har sat sig selv i en svær bevismæssig position i forhold til ejerskifteforsikringen, hvis han har valgt at foretage udbedring i henhold til oplysninger fra sin rådgiver uden at foretage de forsøg, som taksator har opfordret til.

I forhold til de meget minimale vandrette revnedannelser i facadepudsen enkelte steder omkring etageadskillelsen mellem stuetage og 1. sal, formoder vores taksator, at disse kan være opstået, da man ved den oprindelige pudsning af facaderne i 2008-2009 ikke har pudset facaderne som et samlet hele, men at man fx har været nødt til at rykke stilladset, hvorved der kan være opstået et mindre 'støbeskel' i forbindelse med pudsningen på facaden, hvilket kan medføre nogle meget fine revner.

Det er bestemt ikke vores opfattelse, at de meget begrænsede og fine revner skulle være forårsaget af en konstruktionsfejl, som det anføres, hvilket netop understøttes af det meget begrænsede skadeomfang, som kan ses af taksator fotos (bilag 12).

Hvis der skulle være tale om en generel konstruktionsfejl i form af manglende anvendelse af fx armeringsnet, ville dette efter vores opfattelse betyde generelle skader på hele facadepudsens og ikke kun en minimal revnedannelse omkring etageadskillelsen.

Igen må vi også fremhæve, at en høj pudset ejendom – som den aktuelle ejendom – altid vil være udsat for vejrliget i højere grad end andre ejendomme, hvorfor vedligeholdelsesbyrden deraf også må forventes at være større, når man køber en sådan høj ejendom med pudsede facader uden tagudhæng.

På baggrund af ovenstående fastholdes vores opfattelse af, at der ikke på det foreliggende grundlag er sandsynliggjort dækningsberettigede skader i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 15 C."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder projektbeskrivelse for huset, oplysninger om overfladebehandlingen, købsaftalen, tilstandsrapporten, skadeanmeldelsen med fotos, skaderapport af 22/5 2018, tidligere korrespondance i sagen, vurdering fra selskabets murer, udtalelse fra klagerens tømrer, skaderapport fra selskabet taksator 1 dateret den 10/10 2019 med fotos, udtalelse fra leverandør dateret den 10/10 2019, udtalelse fra murer 1, tilbud fra taksator 2 om at foretage forsøg, fotos fremlagt af klageren den 7/4 2020, policen og forsikringsbetingelserne. Af projektbeskrivelsen for huset fremgår bl.a.:

"HUSET UDVENDIGT:

...

► Facade: Pudset med gennemfarvet hvid puds i 6-8mm tykkelse direkte på den 36 cm brede Xella blok som danner både for og bagmur."

Af skaderapport udarbejdet af taksator 1 dateret den 22/5 2018 fremgår bl.a.:

"I har anmeldt følgende forhold

- 1) Puds på facade skaller lige over sokkelkant
- 2) Revner i indvendige vægge.

Vurdering af det anmeldte forhold

Ad.1

Facaden på bygningen er opført med pudset porebetonblokke. Den pudset facade er afsluttet med hjørne- og bundlister.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres at afskallingen forekommer lokale steder ved bundlisten, som er monteret lige over sokkelkant. Afskallingen forekom på de syd og øst vende facader.

Det er fra producentens side anbefalet at der bliver monteret en bundliste for at beskytte afslutningen på pudskanten.

Årsagen til at der forekommer afskalling kan skyldes de mindre bevægelser der opstår i materialerne. Bevægelserne skyldes variationen i fugtighed og temperaturen, dette kan forklare hvorfor afskallingen primært forekommer på de syd og øst vente facader.

I forhold til afskallingen i hjørnerne på bygningens syd/øst og syd/vest vente hjørner, kunne det konstateres at der var revner der går diagonalt ned i hjørne på begge sider. Jeg kan ikke konkret forklare hvorfor denne revne opstår, men det kan skyldes de spændinger der opstår i pudslaget omkring hjørnet. Hvor bundlisten og hjørnelisten mødes. Ud fra nuværende grundlag vurderes ikke at revnen har betydning for bygningens stabilitet.

Bygningen er fra 2009, man må forvente at der skal fortages løbende vedligeholdelse på en pudset facade. Med udgangspunkt i de konkrete pudsafskallinger der kunne konstateres, vurderes det ikke at omfanget er større end hvad man må forvente kan forekomme på den type facade. En pudset facade vil altid kræve mere vedligeholdelse end f.eks. blankmurværk. Der ud over vil revner generelt fremstå tydeligere på en pudset hvid facade.

Med udgangspunkt i omfanget vurderes det at de anmeldte forhold hører under almindelig vedligeholdelse. Jf. vilkår pkt. 16G dækker ejerskifteforsikringen ikke almindelig vedligeholdelse."

Af udtalelse fra klagerens tømrer dateret den 9/4 2019 fremgår det bl.a.:

"Vi har været ude og se på jeres facade, med maler og murer og der kommet denne konklusion som følger.

De skader vi kunne se på facaden bærer præg af, at opstå primært langs soklen. Dette er langt det mest udsatte sted, da sne/vejsalt osv. påvirker pudsen og holder den fugtig længere tid end den øvrige facade.

Når jeg kigger på skademønstret ved soklen, kan det skyldes at underpudsen ikke er egnet som sokkelpuds (nogle leverandører har en speciel puds til disse områder, eller giver særligt belastede områder en svumning med en 'vådrumsmembran'. Enkelte steder var underpudsen forvitret lidt, hvilket også kan indikere at arbejdet er udført ved for lave temperaturer.

Slutteligt kan afskalninger skyldes manglende primer forinden der er slutpudset, men det er en sjældenhed.

Min vurdering er ikke at den anvendte maling, har forårsaget skaderne. I så fald ville man se afskalninger som på billede 6516 over det meste af facaden, eller om ikke andet påbegyndt ved små revner.

Skaden på hjørnet kunne evt. skyldes at der har været en algevækst som ikke er blevet rensset ordentligt af forinden malerarbejdet er udført. Der kunne også konstateres en vandret revne mellem stue og 1.sal, som jeg ville kigge nærmere på ved en evt. udbedring.

Denne kan komme som følgende, at manglende overlap i net samling i pudsen, gasbeton der har været meget optugtet under pudsarbejdet og derfor kan svinde lidt.

Jeg har som nævnt ved besigtigelsen ikke belæg for at udtale mig om den anvendte malings diffusionsåbenhed, og/eller dens hæfteegenskab på nærværende puds.

Ovenstående skal derfor ses som min skønsmæssige erfaring med pudssystemer og skader på disse de sidste 15 år."

Af mail fra selskabets taksator til klageren dateret den 18/7 2019 fremgår bl.a.:

"Jeg har modtaget en tilbagemelding fra Muremester ... Han mener at årsagen til afskallingen omkring sokkelkan/hjørne skyldes fibernettets placering i pudslaget samt afstanden til afslutningsskinnerne.

Jeg har bedt ham om at vende tilbage med en omfangsbeskrivelse af de konstateret forhold. Han har i den forbindelse brug for at komme ud og se på det igen for at måle op."

Af skaderapport dateret den 10/10 2019 udarbejdet af taksator 2 fremgår bl.a.:

"Vurdering

Småafskalninger af pudsen, lige over soklen, forekommer på de tre facader. På den mindst solbeskinnet facade (modsat hoveddør) ses ingen småafskalninger. Derudover forekommer der en vandrette revner omkring etageadskillelsen på to facader, samt lidt pudsafskalning tre steder på hjørner.

Ejendommen er opført uden tagudhæng, og facader er behandlet med en silikatmaling, eller et tilsvarende produkt. Overalt har malebehandlingen og puds tilfredsstillende vedhæftning, og det vurderes at facadebehandlingen har et normalt vedligeholdelsesforløb. Det er dog ikke unormalt, at der kan opstå småafskalninger samt revner i meget solbeskinnede facader pga. temperaturbevægelser, specielt når facader ikke er beskyttet af et tagudhæng, hvilket henhører under almindelig vedligeholdelse.

Der er intet der tyder på, at facaderne er fejlbehandlet, heller ikke ved sokkel, hvilket skal ses ud fra, at der ingen skader forekommer på den ene facade.

Men anvendelse af sokkelskinne, i dette tilfælde af plast, vil altid medføre anden temperaturbevægelse end puds, hvorfor der opstår en hårfin revne mellem liste og puds. Revnen opsuger fugt, hvorefter facadepudsen opfugtes og afskaller.

På de tre facader er der stedvis opfugtning på de nederste ca. 5 cm, og her høres – ved bankning med spidsen af neglene – hul lyd, dvs. at pudsoverfladen har løsnet sig, afskalning vil ske. Uanset om anden type skinne havde været anvendt, ville det have resulteret i samme resultatet.

Der er ikke tale om en fejl ved facadesystemet, men man bør løbende sørge for at lukke revne ved sokkeliste med malebehandling. Det bedste er at anskaffe sig en fugtmåler, for at sikre sig at facaden til stadighed er lukket, og ikke opsuger fugt.

Det er ikke muligt at udføre reparation af facader, før sommeren 2020. Her vil jeg foreslå, at skader på facaderne repareres. Ved sokkel må løst facadepuds fjernes, og nyt påføres derved. Sørg for at pudsen ikke går længere ud, end kantskinne, som det ses flere steder på reparationer. Efterfølgende udføres malebehandling, når puds er tør. Jeg har kontaktet leverandøren ... ved ...

som oplyser, at facaderne, jf. deres arkiv, antagelig er udført af Ytong eller Molland, idet der ikke er leveret Jumboblokken eller Celblokken. [Leverandøren] oplyser videre, at porebeton er ubehandlet på underside (ca. 10 mm), så den store fugtpåvirkning på facaderne ved terræn kan give pudsskader, hvis der ikke til stadighed sørges for vandtæthed."

Af udtalelse fra murer 1 dateret den 14/11 2019 fremgår bl.a.:

"Jeg har den 05-11-2019 lavet en teknisk gennemgang af facaden som i har bed mig om, og fundet følgende problemer med facade.

1. Sokkel afskaller rundt sokkel område?

Dette skyldes man ikke har lukket facaden på under siden så der er blotlagt rå porrebeton, dette er en fejl undersiden skulle have været pudset, eller der skal være monteret et anden sokkelprofil. Når Porrebeton blokkene suger fugt og afgive det igen, vil det med tiden udvaske bindemidlet i puds og den vil blive porøs og smuldre

**** Udbedring****

Alt op fugtet og ødelagt puds fjernes, samt sokkelprofil. Der puds på undersiden eller ændres sokkelprofil og derefter puds det plan med ekst. Facade. Jeg vil anbefale man fjerner de nederste 10-15 cm af puds rundt huset og der bruges en puds til aggressivt miljø.

2. Revner i facaden lodrette og vandrette samt hjørner afskaller.

Disse revner er opstået fordi pudsarbejdet ikke er udført korrekt. Iht. leverandørens anvisninger, som tydeligt fremgår af emballagen, og på produktets datablad skal der altid monteres et glasfiber armeringsnet i puds, når der puds på blokke, samt der altid skal monteret forstærkede hjørneprofiler samt diagonal armering ved hjørnerne i dør og vindues huller. Jeg har vedhæftet databladet og markeret det gult.

****Udbedring****

Facaden rengøres, og der påføres hjørneprofiler, diagonal armering og et lag armeringspuds. Efterfølgende påføres en struktur puds og afsluttes med 2x silikat maling."

Af selskabets brev til klageren dateret den 15/11 2019 fremgår bl.a.:

"Det fremgår af mail af 9. maj 2019, at [tømmer] ikke kender facadeproduktet, men at det skulle være dig der har oplyst herom. [Selskabets murer] er heller ikke vidende om produktet, men har antaget at det nok er et tysk produkt. Så der ligger ingen information på sagen, hvilket produkt der er anvendt. Du bedes genfremsende din tidligere oplysning herom.

Jeg deler nok ikke [murer 1's] vurdering, efter hans tekniske gennemgang af facaden. Han synes ikke at have foretaget fugtmåling af facaden. Ved min gennemgang kunne jeg konstatere stedvis opfugtning ved sokkelskinne. På bagsiden af huset forekom et normalt fugtindhold, til trods for samme opbygning som de øvrige tre facader. Hvis [murer 1's] vurdering skulle være korrekt, så ville samtlige facader være opfugtet forneden overalt, og ikke kun stedvis på de tre facader, og ingen opfugtning på den sidste facade. Men det ville da være dejligt, om [murer 1's] vurdering var korrekt, for så kunne man blot lukke underkanten med fx et silikoneimprægneringsmiddel.

Jeg foreslår derfor, at der i sommeren 2020 udføres to forsøg over 3 – 4 meter på havefacaden, hvor [murer 1's] og mit forslag udføres. Det vigtigste er vel at løse opfugtningen, og derfor er det godt at du har involveret [murer 1]."

Ankenævnet *for* Forsikring

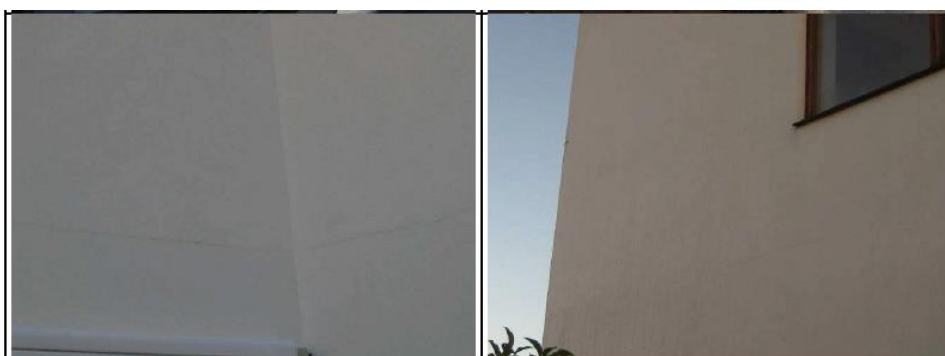
13.

94877

Af fotos fra skadeanmeldelsen dateret den 24/3 2018 fremgår bl.a.:



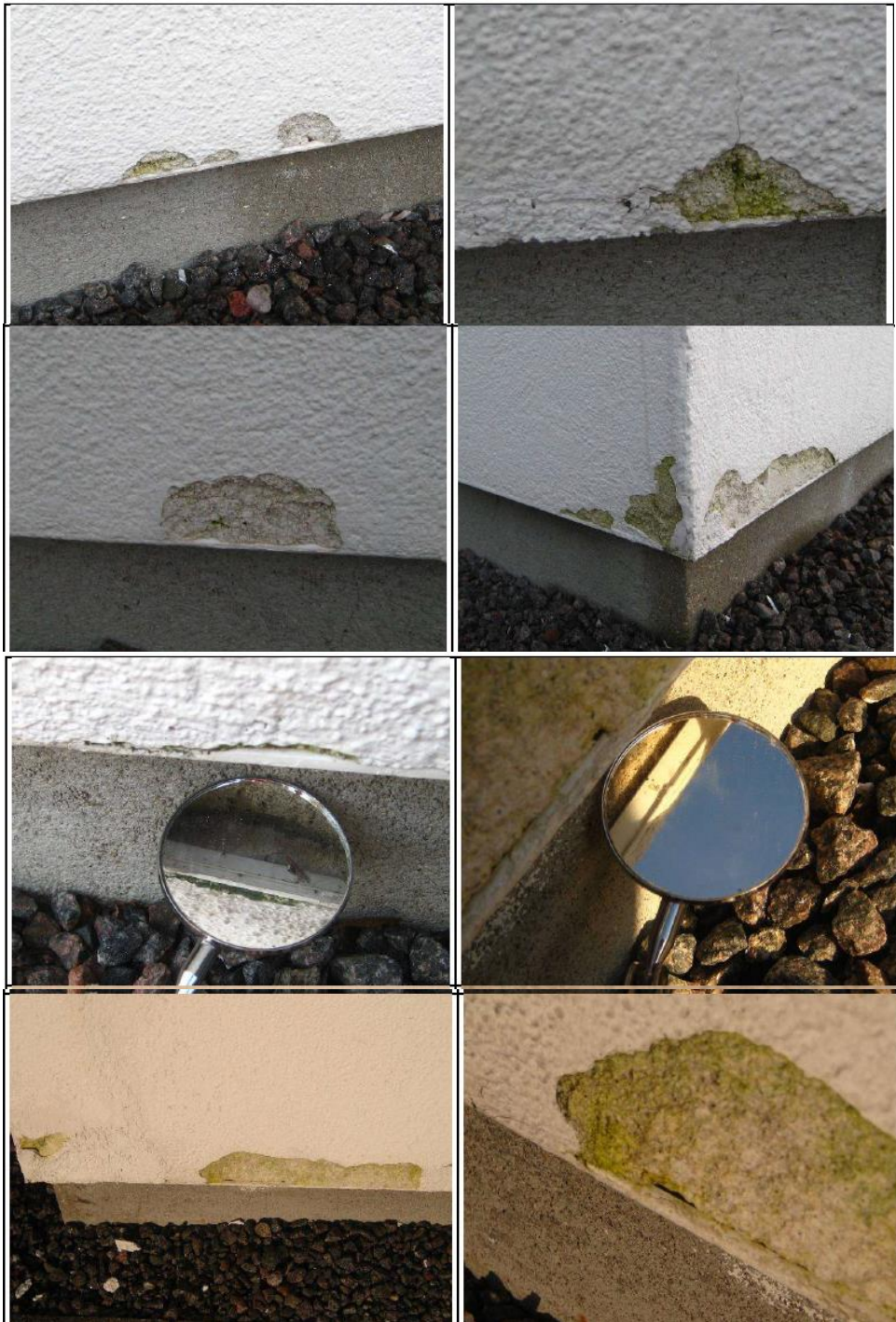
Af fotos fra taksator 2's besigtigelse af 9/10 2019 fremgår bl.a.:



Ankenævnet *for* Forsikring

14.

94877



Ankenævnet for Forsikring

15.

94877

Af fotos fremlagt af klageren den 7/4 2020 fremgår bl.a.:



Af forsikringsbetingelserne 6776-1 fremgår bl.a.:

"15. Hvilke skader dækker forsikringen?

Forsikringen dækker:

...

C 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, revnedannelse, 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 2009 – den 15/6 2017. Den 3/4 2018 anmeldte klageren afskalninger i facadepudsen på husets facader. Klageren kræver, at selskabet udbetaler erstatning for udbedring af forholdene. Han har anført, at afskalninger på husets facader er udtryk for en konstruktionsfejl ved facadepudsen.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der er tale om afskalninger i begrænset omfang på tre af husets facader, og at forholdet falder ind under almindelig vedligeholdelse af facadepudsen. Selskabet har anført, at afskalningerne i bunden af murværket skyldes, at facadepudsen og sokkelprofilen i plast bevæger sig forskelligt, hvorfor der opstår mindre revner i pudslaget, som giver mulighed for opfugtning og afskalning, samt at afskalningerne ville være til stede på alle facader og i større omfang, hvis der var tale om en fejlkonstruktion. Selskabet har også anført, at man på et hus med pudsede facader uden tagudhæng må forvente et større vedligeholdelsesniveau end ved rå murværk. Vedrørende vandret revne i facadepudsen har selskabet anført, at forholdet skyldes, at muren er blevet pudset af to omgange. Selskabet har videre anført, at klageren har valgt at udbedre forholdet, inden der blev udført et af selskabet foreslået eksperiment af udbedringsmetode.

Af skaderapport udarbejdet af taksator 1 dateret den 22/5 2018 fremgår det, at "ved besigtigelsen kunne det konstateres, at afskallingen forekommer lokale steder ved bundlisten, som er monteret lige over sokkelkant. Afskallingen forekom på de syd og øst vende facader ... Årsagen til at der forekommer afskalling kan skyldes de mindre bevægelser der opstår i materialerne. Bevægelserne skyldes variationen i fugtighed og temperaturen, dette kan forklare hvorfor afskallingen primært forekommer på de syd og øst vende facader. I forhold til afskallingen i hjørnerne på bygningens syd/øst og syd/vest vende hjørner, kunne det konstateres at der var revner der går diagonalt ned i hjørne på begge sider. Jeg kan ikke konkret forklare hvorfor denne revne opstår, men det kan skyldes de spændinger der opstår i pudslaget omkring hjørnet. Hvor bundlisten og hjørnelisten mødes. Ud fra nuværende grundlag vurderes ikke at revnen har be-

tydning for bygningens stabilitet ... Med udgangspunkt i de konkrete pudsafskallinger der kunne konstateres, vurderes det ikke at omfanget er større end hvad man må forvente kan forekomme på den type facade".

Af udtalelse fra klagerens tømrer dateret den 9/4 2019 fremgår det, at "de skader vi kunne se på facaden bærer præg af, at opstå primært langs soklen. Dette er langt det mest udsatte sted, da sne/vejsalt osv. påvirker pudsen og holder den fugtig længere tid end den øvrige facade. Når jeg kigger på skademønstret ved soklen, kan det skyldes at underpudsen ikke er egnet som sokkelpuds (nogle leverandører har en speciel puds til disse områder, eller giver særligt belastede områder en svumning med en 'vådrumsmembran'. Enkelte steder var underpudsen forvitret lidt, hvilket også kan indikere at arbejdet er udført ved for lave temperaturer. Slutteligt kan afskalninger skyldes manglende primer forinden der er slutpudset, men det er en sjældenhed ... Skaden på hjørnet kunne evt. skyldes at der har været en algevækst som ikke er blevet rensset ordentligt af forinden malerarbejdet er udført. Der kunne også konstateres en vandret revne mellem stue og 1.sal, som jeg ville kigge nærmere på ved en evt. udbedring. Denne kan komme som følgende, at manglende overlap i net samling i pudsen, gasbeton der har været meget optugtet under pudsarbejdet og derfor kan svinde lidt. Jeg har som nævnt ved besigtigelsen ikke belæg for at udtale mig om den anvendte malings diffusionsåbenhed, og/eller dens hæfteegenskab på nærværende puds. Ovenstående skal derfor ses som min skønsmæssige erfaring med pudssystemer og skader på disse de sidste 15 år".

Af vurdering fra selskabets murer af 18/7 2019 fremgår det, at "han mener at årsagen til afskalningen omkring sokkelkan/hjørne skyldes fibernettets placering i pudslaget samt afstanden til afslutningsskinnerne".

Af vurdering fra selskabets murer af 16/9 2019 fremgår det, at "han mener at årsagen er skyldes lagtykkelsen på pudslaget".

Af skaderapport dateret den 10/10 2019 udarbejdet af taksator 2 fremgår det, at "der er intet der tyder på, at facaderne er fejlbehandlet, heller ikke ved sokkel, hvilket skal ses ud fra, at der ingen skader forekommer på den ene facade. Men anvendelse af sokkelskinne, i dette tilfælde af plast, vil altid medføre anden temperaturbevægelse end puds, hvorfor der opstår en hårfin revne mellem liste og puds. Revnen opsuger fugt, hvorefter facadepudsen opfugtes og afskaller. På de tre facader er der stedvis opfugtning på de nederste ca. 5 cm, og her høres – ved bankning med spidsen af neglene – hul lyd, dvs. at pudsoverfladen har løsnet sig, afskalning vil ske. Uanset om anden type skinne havde været anvendt, ville det have resulteret i samme resultatet. Der er ikke tale om en fejl ved facadesystemet, men man bør løbende sørge for at lukke revne ved sokkeliste med malebehandling. Det bedste er at anskaffe sig en fugtmåler, for at sikre sig at facaden til stadighed er lukket, og ikke opsuger fugt".

Af udtalelse fra murer 1 dateret den 14/11 2019 fremgår det, at "1. Sokkel afskaller rundt sokkel område? Dette skyldes man ikke har lukket facaden på under siden så der er blotlagt rå porrebeton, dette er en fejl undersiden skulle have været pudset, eller der skal være monteret et anden sokkelprofil. Når Porrebeton blokkene suger fugt og afgive det igen, vil det med tiden udvaske bindemidlet i pudsen og den vil blive porøs og smuldre ... 2. Revner i facaden lodrette og vandrette samt hjørner afskaller. Disse revner er opstået fordi pudsarbejdet ikke er udført korrekt. Iht. leverandørens anvisninger, som tydeligt fremgår af emballagen, og på produktets datablad skal der altid monteres et glasfiber armeringsnet i pudsen, når der puds på blokke, samt der altid skal monteret forstærkede hjørneprofiler samt diagonal armering ved hjørnerne i dør og vindues huller".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 15 C fremgår det, at forsikringen dækker skade eller nærliggende risiko for skade, og at der med skade forstås "brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, 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". Det fremgår videre, at der med 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 bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved huset, som udgjorde skader eller nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved husets facadepuds, som udgjorde skader eller nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de fremlagte fotos, hvoraf det fremgår, at afskalningerne i facadepudsen ikke har udviklet sig i løbet af sagsforløbet, og at afskalningerne har et begrænset omfang.

Nævnet har også lagt vægt på, at der i sagen er udtalelser fra flere fagfolk, som har forskellige vurderinger af årsagen til afskalningerne, og at klageren har forringet sin bevismæssige position ved at vælge at få udbedret forholdet uden at foretage det eksperiment, som selskabet foreslog til yderligere belysning af årsagen.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at det er almindelig kendt, at der ved pudsede facader består en latent vedligeholdelsesbyrde, særligt når der er tale om et hus uden tagudhæng.

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

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

20.

94877

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen