

Ankenævnet for Forsikring

Den 30. juni 2020 blev i sag nr. 94940:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Hun overtog huset den 1/5 2017 på baggrund af en tilstandsrapport af 29/3 2017.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K1

Der er områder med med lidt puds med begrænset vedhæftning.
Note: Forholdet er i mindre omfang.

K1

Der er nogle få fine revnedannelser i murværket, bl.a. over-/under flere vinduer mod nord, syd og øst.
Note: Nogle steder er der tale om revner, der udløber fra revner i fundamenter, se pkt. 4.2. Revnerne er repareret, men der kan konstateres mindre revnedannelser i reparationen. Det vurderes at være uden betydning for bygningens stabilitet, men revnerne er dog af en sådan karakter, at der må forventes løbende reparationer.

...

4.2 Sokkel

K1

Der er nogle få fine revner i sokkel og områder, hvor pudsen har begrænset vedhæftning mod nord, syd, øst og vest. Nogle af revnerne er med videre forløb op i murværket, bl.a. mod nord, syd og øst.
Der er ikke alle steder at sokkelpuds er ført helt ned under terræn, se f.eks. mod øst.
Note: Forholdet er i mindre omfang og vurderes at være uden betydning for bygningens stabilitet og endvidere ikke at udvikle sig nævneværdigt fremover.

I klageskema af 28/2 2020 til nævnet samt i vedlagte bilag har klageren bl.a. anført:

"Klage over porøst murværk som krævede omfattende facaderenovering herunder nye fuger

Vi har kun været bekendt med tilstandsrapporten og dens punkter til vedligehold, disse er blevet fulgt. Udbedringer er sket løbende fra efteråret 2017. Vi kan konstatere fra sommeren 2019 at der efter flere udbedringer sidder tilpas meget løst maling fra murværket og dette skrubes af. Da det så viser sig også at være løstsiddende puds. Vi er opmærksomme på at der noteres at der vil være behov for løbende reparationer fra tilstandsrapporten hvorfor vi, som medsendte billededokumentation (til Dansk Forsikring) viser, igangsatte reparationer af revnedannelserne bl.a. ved og under de vinduer mod syd, vindue mod sydøst samt over-/ under vindue mod nord og vest,

Hvis ikke vi endeligt havde taget alt pudsen af, havde vi ikke kunne se omfanget af de porøse fuger spredt overalt på huset. Der er medsendt billededokumentation heraf (til Dansk Boligsikring) samt video af hvor porøse fuger der er tale om. Den ende-gavl som står åben for puds (endda delvis beskyttet af halvtaget) (som Dansk Boligforsikring besigtigede) har det samme omfang af skader som den resterende del af huset havde.

Murværkets stand viste sig så dårligt at mere end 20% af huset straks skulle have skiftet fugerne.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Passende kompensation for den mertid og udgift vi har forbrugt på at udbedre en hel facade, i et omfang som hverken var noteret i tilstandsrapporten eller synlig."

Selskabet har i brev af 18/3 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Supplerende sagsfremstilling

Ejerskifteforsikringen er tegnet med udvidet dækning, forsikringspolice fremlægges som **bilag A**.

Klager har fremlagt den tilstandsrapport, som har ligget til grund for handlen. Ejendommen er overtaget d. 1. maj 2017.

I august 2017 anmeldte vores kunde en skade indvendigt i huset (loftet). Den sag er *ikke* en del af klagen til Nævnet.

D. 8. november 2019 anmeldte vores kunde, at de i forbindelse med udbedring af afskallet maling på facaderne opdagede, at puds sad løst, og ved nedbankning af puds, fandt de porøse fuger i murværket. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag B**.

En konsulent foretog besigtigelse d. 15. november 2019 – kopi af hans notat og tilhørende fotos fremlægges som **bilag C**.

Vi afviste at dække forholdet – klager ses at have fremlagt korrespondancen. Forholdet har også været vurderet af vores klageafdeling, som fastholdt afvisningen, også den afgørelse er fremlagt af klager.

Til brug for Nævnets afgørelse af sagen fremlægges som **bilag D** et foto af ejendommen udefra, som en konsulent tog i august 2017 (den første skadesag).

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Vi har afvist at dække reparationer af facaden, fordi vi ikke vurderer, at facaderne ved overtagelsen fremstod ringere end andre ejendomme af samme alder, også henset til de anmærkninger, der var i tilstandsrapporten.

Ved vores besigtigelse 7 dage efter skaden blev anmeldt, havde vores kunder igangsat en større facaderenovering, og deres krav går på, at blive kompenseret for, at arbejdet var mere omfattende, end de havde forestillet sig, da de købte huset.

Ejendommen er opført i 1944.

Facaderne er opført efter sædvanlig byggeskik, og fugerne er fra en tid, hvor man sædvanligvis ikke brugte meget cement. Der kan være tale om at fuger og puds er ren kalkmørtel – det er først i senere år, at man er begyndt at blande cement i mørtlen. Derfor kan både puds og fuger forekomme 'svage' eller porøse, som det fremgår af de videoer, klager har indsendt.

Det er ikke en fejl ved huset.

Facaderne er over 75 år gamle, og har igennem årene været udsat for vind og vejr. Over tid bliver materialerne slidte, og forskellige husejere har vedligeholdt på dem, med f.eks. pudsreparationer og maling. Se konsulentens notat.

Vores konsulent oplyser, at det ville have været muligt at fortsætte den løbende vedligeholdelse som tidligere ejere har gjort, ved partielle reparationer.

Udtrykket bliver naturligvis ikke så 'stramt', som nye/unge husejere måske ønsker, men det er helt sædvanligt at ældre ejendomme, som ikke har været gennemgående renoveret i nyere tid, fremstår slidte og med udtryk af tidens tand og løbende vedligeholdelse.

Vores kunder har i stedet igangsat en mere gennemgribende renovering af facaderne, med afhugning af puds, omfugning og ny oppudsning på net. Det er et valg, som kan gøre den løbende vedligeholdelse fremadrettet mindre, og give ejendommen et nyere og strammere udtryk. Sådanne forbedringer kan ikke kræves dækket af ejerskifteforsikringen.

Vi har ikke fundet fejl ved husets facader, og selvom vi ikke kunne se facaderne ved besigtigelsen i 2019, da renoveringen allerede var igangsat, har vi sammenlignet med fotos fra en tidligere besigtigelse i 2017 (umiddelbart efter overtagelsen). Som det fremgår af f.eks. det foto der er fremlagt som bilag D, fremstod facaderne i 2017 fine og uden åbenbare skader ved puds og maling.

Allerede inden overtagelsen var der små-anmærkninger i tilstandsrapporten (revner og manglende vedhæftning af puds, almindeligt for et hus af denne alder), og det forhold, at der i løbet af de følgende 2 år måske er afskallet lidt mere maling/puds, er ikke en fejl ved huset – det henhører under ejers almindelige vedligeholdelse af 75 år gamle facader."

Klageren har i brev af 26/3 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Kommentar: Kommentar til Besigt. notat: Partielle reparationer kan føre til endeløse reparationer. Kernen af problemet adresseres derfor umiddelbart ikke.

Kommentar til supplerende sagsfremstilling: Vi har ikke iværksat en gennemgående facade-renovering af den årsag at huset skulle fremstå, citat mere 'stramt' og nyt, det er blot den metode der er valgt til at pudse huset op med efter alle fuger er blevet gennemgået, hvorpå som beskrevet og filmet, var så porøse at de kunne tages ud med en finger.

På trods af husets alder, fremstod facaden ved overtagelse velholdt og vi noterede os de områder fra tilstandsrapporten som måtte gennemgås. Det blev opfyldt dog uden at have den ønskede effekt. Puds blev ved med at løsne sig ved nye områder hvorpå der træffes en beslutning om at tilse det 'bare' murværk."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af taksatorens besigtigelsesnotat af 21/11 2019 fremgår bl.a.:

"Konstruktion/opbygning:

Ydervæggen er en hulmur med puds på udvendig side. Formuren er i cementsten.

Beskrivelse:

...

Der ses at der pågår total om-pudsning med netpuds. Foto 1-12.

På gavl mod vest, ses at der pågår nedbankning af puds. Foto 13-14. FT fortæller at der er indmuret armeringsjern i gavl. Foto 15 of 17. De oprindelige fuger virker faste og normale. Foto 16.

Der ses at gavlen har været malet med flere slags maling. Foto 20. Det tilbageværende puds virker fast. Foto 20.

Konklusion:

Ved besigtigelsen alt puds fjernet og pudset på ny med netpuds på de to facader og den ene gavl. På gavlen mod vest er næsten alt puds og maling fjernet, og der er kun lidt fastsiddende puds under stilladset. Det er derfor ikke muligt ved besigtigelsen at fastslå, om murværket har været i så dårlig stand, at det har været nødvendigt at banke alt puds af som FT beskriver i skadeanmeldelsen.

På et hus af denne type og alder vil der ofte være områder med hultlydende puds med begrænset vedhæftning. I TR er der nævnt at der er revnedannelser og områder med lidt puds med begrænset vedhæftning.

Ud fra den betragtning, vurderer jeg at det ikke har været nødvendigt at fjerne alt puds og netpuds hele ejendommen.

Revner og områder med puds med begrænset vedhæftning har kunnet i stedet have været repareret partielt.

Konstruktiv betydning:

Det har konstruktiv betydning at der er revner i murværket med risiko for opfugtning og pudsskader på ydermur til følge.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Der har været nærliggende risiko for skader udvikler sig yderligere, hvis revner i puds og maling ikke udbedres.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Det er en lovlig konstruktion og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Forholdet med revner og løst puds i muren har været til stede ved overtagelsen af ejendommen. Ejendommen er overtaget for over 2 år siden og forholdet, som ikke har været udbedret, er i mellemliggende periode med meget stor sandsynlighed blevet forværret."

Af forsikringsbetingelserne W.1.1.15 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.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

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."

Ankenævnet for Forsikring

6.

94940

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1944 og er overtaget af klageren den 1/5 2017. Ejendommen havde på overtagelsestidspunktet pudsede facader. Klageren anmeldte den 8/11 2019, at en stor del af fugerne i facaderne var porøse. Selskabet afviste den 13/1 2020 at yde forsikringsdækning med henvisning til oplysninger i tilstandsrapporten om revnedannelser, og at skaderne har udviklet sig siden overtagelsen. Selskabet fastholdt sin afgørelse den 11/2 2020.

Klageren ønsker, at selskabet skal yde "kompensation for den mertid og udgift vi har forbrugt på at udbedre en hel facade, i et omfang som hverken var noteret i tilstandsrapporten eller synlig". Klageren har anført, at det har været nødvendigt at udskifte fugerne i mere end 20 % af facaderne, og at det først var muligt at se omfanget af de porøse fuger, efter at pudslaget var taget af. Klageren har videre anført, at "Vi er opmærksomme på at der noteres at der vil være behov for løbende reparationer fra tilstandsrapporten hvorfor vi, som medsendte billededokumentation (til Dansk Forsikring) viser, igangsatte reparationer af revnedannelserne bl.a. ved og under de vinduer mod syd, vindue mod sydøst samt over-/ under vindue mod nord og vest".

Selskabet har fastholdt afvisningen og har anført, at facaderne ved overtagelsen ikke fremstod ringere end andre ejendomme af samme alder. Selskabet har anført, at "Facaderne er opført efter sædvanlig byggeskik, og fugerne er fra en tid, hvor man sædvanligvis ikke brugte meget cement. Der kan være tale om at fuger og puds er ren kalkmørtel – det er først i senere år, at man er begyndt at blande cement i mørtlen". Selskabet har også anført, at det ifølge taksatoren havde været muligt at vedligeholde ydervæggene ved partielle reparationer. Selskabet har anført, at "Vores kunder har i stedet igangsat en mere gennemgribende renovering af facaderne, med afhugning af puds, omfugning og ny oppudsning på net. Det er et valg, som kan gøre den løbende vedligeholdelse fremadrettet mindre, og give ejendommen et nyere og strammere udtryk. Sådanne forbedringer kan ikke kræves dækket af ejerskifteforsikringen".

Af taksatorens besigtigelsesnotat af 21/11 2019 fremgår det, at "Ved besigtigelsen alt puds fjernet og pudset på ny med netpuds på de to facader og den ene gavl. På gavlen mod vest er

næsten alt puds og maling fjernet, og der er kun lidt fastsiddende puds under stilladset. Det er derfor ikke muligt ved besigtigelsen at fastslå, om murværket har været i så dårlig stand, at det har været nødvendigt at banke alt puds af som FT beskriver i skadeanmeldelsen. På et hus af denne type og alder vil der ofte være områder med hultlydende puds med begrænset vedhæftning. I TR er der nævnt at der er revnedannelser og områder med lidt puds med begrænset vedhæftning. Ud fra den betragtning, vurderer jeg at det ikke har været nødvendigt at fjerne alt puds og net-pudse hele ejendommen. Revner og områder med puds med begrænset vedhæftning har kunnet i stedet have været repareret partielt. **Konstruktiv betydning:** Det har konstruktiv betydning at der er revner i murværket med risiko for opfugtning og pudsskader på ydermur til følge. **Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:** Der har været nærliggende risiko for skader udvikler sig yderligere, hvis revner i puds og maling ikke udbedres. **Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):** Det er en lovlig konstruktion og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet. **Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:** Forholdet med revner og løst puds i muren har været til stede ved overtagelsen af ejendommen. Ejendommen er overtaget for over 2 år siden og forholdet, som ikke har været udbedret, er i mellemliggende periode med meget stor sandsynlighed blevet forværret".

Af forsikringsbetingelserne fremgår det, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Forsikringen dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, 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. Forsikringen dækker heller ikke forhold, der alene består i manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede.

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

Ankenævnet for Forsikring

8.

94940

Efter en gennemgang af sagen – herunder de fremsendte fotos – finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at det anmeldte forhold om porøse fuger på facaderne på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på husets alder, og at det fremgår af tilstandsrapporten med karakteren K1, at der var fuger i facaderne med begrænset vedhæftning, og der var revner i facaderne med behov for løbende reparation, og at det anmeldte forhold ikke ses at gå ud over, hvad der fremgår af tilstandsrapporten.

Nævnet har også lagt vægt på, at der er tale om et pudset hus, at fugernes tilstand må antages at skyldes sædvanlig slid og ælde, og at en vis løbende vedligeholdelse af murværk, herunder fuger, må påregnes som en del af den almindelige vedligeholdelse ved en ejendom af den pågældende alder. Nævnet bemærker, at taksatoren har oplyst, at det havde været muligt at reparere ydervæggene de steder, hvor der var revner og puds med begrænset vedhæftning uden at nedtage hele pudslaget.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.


Peter Thønnings