

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 8. december 2021 blev i sag nr. 97144:

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 ejerskifteforsikring. I klageskema af 1/8 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg overtog huset den 15. oktober 2020. Jeg havde modtaget en tilstandsrapport, hvor der ingen bemærkninger var til facadens murværk, på den sydvendte gavl. Ved besigtigelsen før huskøb, var der ikke tegn på revner og skader i murværk.

I løbet af to måneder, afskallede vandskuring på den sydvendte gavl, murermeister ... og bygningsingeniør ... har besigtiget skaden, og bekræfter at skaden skyldes fuger ikke er repareret før huset er vandskuret.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af udgifter til reparation af fuger og vandskuring af den sydvendte gavl."

Selskabet har i brev af 29/8 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 15. oktober 2020. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF ...

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 7. februar 2021 anmelder klager, at vandskuring på husets sydvendte gavl krakele-
rer/afskaller. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 19. februar 2021 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Den 26. april 2021 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som
den 12. juli 2021 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som bilag E.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en reparation af fuger og vandskuring af den sydvendte gavl.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelses-
tidspunktet den 15. oktober 2020 var forhold ved gavlen, som udgjorde en dækningsberettigende
skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en fuldmuret villa fra 1961 i gule teglsten, som for ca. 10-15 år siden er blevet
vandskuret og malet udvendigt. Billede fra Google Maps fra 2010 fremlægges som bilag F.

Ved besigtigelsen konstateres det, at der på sydgavlen er afskalning af maling og vandskuring. Af-
skalningen ses i to sammenhængende områder i bunden af muren og aftager opad. I den øverste
del af muren ses begyndende algevækst. Der er ingen vandindtrængen i huset.

Huset er oprindeligt opført uden vandskuring med fuger, som ikke er komprimerede, hvilket er
helt sædvanligt for murværk, som ikke skal pudses. Man har mange år efter valgt at vandskure
huset – formentlig ud fra et ønske om at ændre husets kosmetiske udtryk.

Klager har anført, at afskalningen skyldes, at fugerne ikke har været repareret, før murene blev
vandskurede.

DBF er for så vidt enige i, at man formentlig ikke har komprimeret fugerne forud for vandskurin-
gen og at dette ville have været mere hensigtsmæssigt. Det forhold, at facaderenoveringen i sin
tid kunne være udført mere hensigtsmæssigt, eller i øvrigt ikke er udført håndværksmæssigt op-
timalt, udgør imidlertid ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Tyndpudsede facader vil altid kræve løbende vedligeholdelse, og selv på huse, hvor grundbehand-
lingen har været korrekt, vil der efter en årrække forekomme afskalninger på murværket alt efter
vejrlig påvirkning (ved de enkelte facaders og gavles orientering mod verdenshjørnerne), opsti-
gende fugt, vedligeholdelse af begyndende revnedannelser i pudslaget mv.

Der er derfor ikke noget usædvanligt i, at der på en sydvendt gavl – som er særlig udsat for ned-
bør og temperatursvingninger, hvorved pudslaget slides mere – efter 10-15 år ses afskalninger i
det konstaterede omfang.

Idet vandskuring i øvrigt ikke har nogen betydning for klimaskærmens funktion og holdbarhed,
men alene tjener et kosmetisk formål, gør DBF på baggrund af ovenstående gældende, at klager

Ankenævnet for Forsikring

3.

97144

ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gavlen, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, herunder at husets gavl kræver vedligeholdelse i et omfang, som går nævneværdigt ud over, hvad man må almindeligvis forvente."

Klageren har i brev af 5/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Da jeg overtog huset den 15. oktober 2020, var der ingen revner eller skader, af vandskuring på den sydvendte gavl.

Da vandskuringen har været udført på defekte fuger, har der kunne trænge fugt ind bagved, da det har frosset henover vinteren, er vandskuringen krakeleret på grund af frostsprængninger.

Min opfattelse af sagen er helt klar følgende:

- Afskalning af vandskuring skyldes, at fuger ikke er repareret før vandskuring.
- Før huset vanskures, skal revner i fuger og løse fuger udskiftes, det er ikke sket i dette tilfælde.
- Det fremgår ikke, af tilstandsrapport at den vandskurede facade er misligholdt. På det tidspunkt tilstandsrapport blev udarbejdet, var det ikke muligt at se fejl på fuger, de var skjult under vadskurting.
- Jeg forsikrer mig mod skjulte fejl, derfor mener jer helt klart at Dansk Boligforsikring opgave at udbedre skaderne."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor.

Af tilstandsrapport af 19/8 2020 fremgår bl.a.:

"2. Ydervægge

2. Ingen bemærkninger.

...

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel K1 Der er enkelte mindre revner i sokkel, bl.a. mod nord. Revner kan genfindes i murværk."

Af skadesanmeldelse af 7/2 2021 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget (dato): mandag, 1 februar 2021

Hvordan blev skaden opdaget: Skaden blev opdaget ved, synlig afskalning af vandskuring på facaden

Hvori består skaden (hvad er skaderamt): Facademur/murværk, krakelerende vandskuring og indtrængende fugt."

Af taksators besigtigelsesnotat af 19/2 2021 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

Villaen er opført i gule teglsten. Villaen er fuldmuret. Villaen er på et senere tidspunkt blevet vandskuret og malet udvendigt. Tagbelægningen er betontagsten.

Beskrivelse:

Ved besigtigelsen ses en omfangsrig renovering af villaen.

Ude:

På syd gavlen (foto 2) ses et større område på begge sider af karnappen, hvor der er kraftig afskalning af vandskuring/fuger og maling. Afskalningen er i bunden af væggen (ca. 1,5-2 m) og aftager op ad. I den øverste del af væggen ses der en begyndende alge vækst (foto 3 til 32)

Inde:

FT. Oplyser at der ikke har været vandindtrængning til bagmuren. Der ses ingen spor efter vand (foto 33, 34)

Konklusion:

Det anmeldte forhold skyldes at vandskuringen på sydgavlen er udført uden på murværk/fuger som ikke har været intakte. Fugerne har været dårlige, og derved har fugten kunne trænge ind igennem fine revner i pudsen og ophobe sig i facaden med frostsprængninger til følge. Huset er oprindeligt opført uden vandskuring. Vandskuringen er udført senere for en visuel ændring af huset. En tyndpudset/vandskuret ydermur vil altid kræve en høj grad af vedligeholdelse, og gavle mod syd er særligt udsatte da de udsættes for høje temperatursvingninger og meget nedbør. Jeg mener ikke at omfanget af afskalninger går ud over hvad man må forvente af en udsat gavl som ikke er vedligeholdet optimalt. FT. Oplyser at bygningen har stået uden varme i længere tid. Om dette har påvirket facaden, er tvivlsomt, da frosten har været udbredt (-17) den lave temperatur vil under alle omstændigheder give frost i facaden, varme eller ej.

Alderen på det skadede:

Opført 1961. Vandskuringen vurderes til at være 10-15 år gammel.

Aktuelle skader:

Afskalning af vandskuring/fuger.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Forholdet har ikke konstruktiv betydning her og nu, bygningen er stabil. Tyndpudsen har ingen betydning for husets klimaskærm og der trænger ikke vand ind i huset. Hvis gavlen ikke vedligeholdes vil forholdet udvikle sig, og afskalningen forsatte.

...

UDBEDRING:**Beskrivelse af udbedring af det skadede:**

Forholdet kan udbedres ved en afrensning af gavlen, udfræsning af fuger, omfugning og vandskuring af gavlen (ca. 2 m op fra fundamentet) samt malerbehandling af gavlen. Forholdet kan også udbedres ved en partiel reparation.

Omkostningerne til det skadede:

Beløb:

Afrensning m.v.: 22.000-24.000 kr. ekskl. Moms

Partiel reparation: 12.000 kr. ekskl. Moms

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1961. Ejendommen er en fuldmuret villa i gule teglsten, som for ca. 10-15 år siden blev vandskuret og malet udvendigt. Klageren overtog ejendommen den 15/10 2020. Den 7/2 2021 anmeldte han, at vandskuringen skallede af på ejendommens sydvendte gavl.

Klageren kræver, at selskabet dækker omkostninger til reparation af fuger og vandskuring af ejendommens sygvendte gavl. Han har anført, at afskalningen skyldes, at vandskuringen er udført på defekte fuger. Der er trængt fugt ind i fugerne på grund af vinterfrost, som har medført frostsprængninger. Han har forsikret sig mod skjulte fejl. Det fremgår ikke af tilstandsrapporten, at den vandskurede facade er misligholdt. På tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten var det ikke muligt at se fejl på fugerne, idet de var skjult under vandskuringen.

Selskabet har afvist dækning, da det anmeldte forhold ikke vurderes at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at det er sædvanligt, at murstenshuse uden vandskuring opføres med fuger, som ikke er komprimerede. Det udgør ikke i sig selv en skade i ejerskiftemæssig forstand, at fugerne ikke blev komprimeret inden vandskuringen, selv om det havde været hensigtsmæssigt. Vandskuringen tjener et kosmetisk formål og har ikke betydning for klimaskærmens funktion og holdbarhed. Tyndpudsede facader vil altid kræve løbende vedli-

geholdelse – også hvis grundbehandlingen har været korrekt. Klageren har ikke påvist, at husets gavl kræver vedligeholdelse i et omfang, der går nævneværdigt ud over, hvad man må forvente. Af besigtigelsesnotatet fremgår det, at vandskuringen på sydgavlen er udført på fuger, som ikke har været intakte. Dermed er fugten trængt ind gennem revner i pudsen, ophobet sig og medført frostsprængninger. Forholdet har ikke konstruktiv betydning eller betydning for husets klimaskærm, og der trænger ikke vand ind i huset. Afskalningen vil fortsætte, hvis gavlen ikke vedligeholdes. Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold vedrørende afskallende vandskuring på sydgavlen på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at vandskuringen efter det oplyste er 10-15 år gammel, og at en køber efter nævnets opfattelse ikke kan forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt, og at der efter nævnets opfattelse påhviler malede, vandskurede facader som den pågældende en ikke ubetydelig latent vedligeholdelsesbyrde. Nævnet finder det ikke godtgjort, at det anmeldte forhold adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af samme alder.

Nævnet har også lagt vægt på, at forholdet ikke har betydning for klimaskærmens funktion og holdbarhed, og at der ikke trænger vand ind i bygningen.

Ankenævnet *for* Forsikring

7.

97144

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.



Jens Kruse Mikkelsen

formand