

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 27. april 2022 blev i sag nr. 97761:

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 12/1 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen
Ved købsaftale af den 30. august 2018 køber vi ejendommen ...

Som bilag til købsaftalen er vedlagt salgsoptilling (bilag 1), salgspræsentation (bilag 2) og tilstandsrapport (bilag 3).

Det fremgår af salgsoptillingen, at der er tale om en ejendom der er totalrenoveret med lyse flotte ydervægge. Dette kan ligeledes ses på salgspræsentationen. I tilstandsrapporten har den byggesagkyndige anført, at vedligeholdelsesstanden er meget god, og den håndværksmæssige udførelse er af høj kvalitet.

Primo 2021 opdager vi, at murværket afskaller, og der opstår yderligere revner i den pudsede facade. Der henvises til billederne vedlagt som bilag 4 A-D. Det skal for en god ordens skyld understreges, at billederne er fra den samme facade, som er på salgspræsentationen.

Herefter anmeldes skaden hos Dansk Boligforsikring, hvor vi har tegnet ejerskifteforsikring, ligesom vi tager kontakt til en murer samt maler for at danne os et overblik over skadernes omfang.

Tilbud fra murer vedlægges som bilag 5 mens tilbud fra maler vedlægges som bilag 6.

I forbindelse med fagfolkenes besigtigelse påpeger de, at der er tegn på, at facadebehandlingen ikke har været udført af fagfolk. Dette stemmer ikke overens med de oplysninger om ejendom-

men, der fremgår af tilstandsrapporten, der netop understreger, at ejendommen er udført i god håndværksmæssig stand.

Dansk Boligforsikring afviser dog, at der er tale om en dækningsberettiget skade. Dette fastholdes efterfølgende af deres klageafdeling. Korrespondancen med Dansk Boligforsikring vedlægges som bilag 7 + 8.

Som det fremgår, er Dansk Boligforsikrings synspunkter, at skadesbegrebet i ejerskifteforsikringen ikke er opfyldt, ligesom forholdet er omfattet af undtagelsesbestemmelsen om, at forholdet alene skyldes manglende vedligeholdelse/sædvanligt slid og ælde.

Disse synspunkter er vi ikke enige i.

Efter vores opfattelse er forholdet klart omfattet af skadesbegrebet i ejerskifteforsikringen pkt. 3.1, idet de er tale om blandt andet revnedannelser/afskalninger, der nedsætter bygningens værdi. Der henvises til billederne fremlagt som bilag 4 samt tilbud fra maler og murer (bilag 5+6).

At forholdene alene skyldes manglende vedligeholdelse/almindeligt slid og ælde er vi heller ikke enige i. Ejendommen er pr. overtagelsestidspunkt i særdeles god stand jf. salgsoptstilling, salgspræsentation samt tilstandsrapport. Godt 2 år efter fremstår ejendommen med store afskalninger samt revner. Man må ikke som huskøber, der erhverver en ejendom i særdeles god vedligeholdelsesmæssig stand, påregne sådanne forhold efter så kort tid, ligesom en facadebehandling, der er udført håndværksmæssig korrekt, har en betydelig længere levetid. Det fremgår således af salgsoptstillingen, at ejendommen for nyligt er totalrenoveret.

På den baggrund er forholdene ikke omfattet af undtagelsesbestemmelserne i ejerskifteforsikringens pkt. 4.6 og 4.7, hvilket i øvrigt er Dansk Boligforsikrings bevisbyrde.

For en god ordens skyld vedhæftes police samt vilkår for ejerskifteforsikringen som bilag 9.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At Dansk Boligforsikring anerkender, at der er tale om en dækningsberettiget skade, hvorfor udgifterne til håndværksmæssig korrekt udbedring skal afholdes under forsikringen."

Selskabet har i brev af 9/2 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører afskalninger og revner i pudsen på husets vestvendte gavl, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdet hører under almindelig vedligeholdelse og ikke udgør en skade.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 28. september 2018. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport H-18-02675-0142 udarbejdet den 30. august 2018.

Police og tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 4. april 2021 anmelder klager afskalling og revner i gavlen. Skadeanmeldelse med billeder fremlægges som bilag A. Forholdet afvises i første omgang uden besigtigelse, men klager vender tilbage med indsigelser, hvorfor sagen sendes til besigtigelse.

Den 27. april 2021 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat med billeder fremlægges som bilag B.

Den 28. juni 2021 afviser DBF dækning. Supplerende korrespondance fremlægges som bilag C.

Afgørelsen påklages den 31. oktober 2021 til DBF's interne klageafdeling, som den 9. december 2021 fastholder dækningsafslaget.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en afrensning af facaden og en oppudsning med netpuds. Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 28. september 2018 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 villa fra opført i 1954 i røde mursten. Villaen fremstår i dag med filtsede og malerbehandlede facader.

Klagen vedrører husets vestvendte gavle.

Ved besigtigelsen konstateres det, at der på gavlen ses områder med små, fine revner og afskalning. Afskalningen er værst i området ved vinduerne. Husets øvrige facader er intakte, og der er ikke oplyst om vandindtrængen til boligen.

Huset er formentlig opført uden vandskuring med fuger, som ikke er komprimerede, hvilket er helt sædvanligt for murværk, som ikke skal pudses. Man har på et tidspunkt valgt at påføre filtsning og malerbehandling – formentlig ud fra et ønske om at ændre husets kosmetiske udtryk.

Der er ikke noget usædvanligt i, at der skal vedligeholdes på ældre murværk. Tyndpudsede facader vil altid kræve en høj grad af vedligeholdelse, særligt syd- og vestvendte gavle, som udsættes for høje temperatursvingninger og meget nedbør. Dette er også beskrevet i den artikel fra bolig-ejer.dk, som klager har fremlagt.

Klager har anført, at afskalningen skyldes, at filtsningen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

DBF er for så vidt enige i, at en oppudsning af facaden med en netpuds vil kunne nedsætte behovet for fremtidig vedligeholdelse. Det forhold, at facaderenoveringen kunne være udført mere hensigtsmæssigt, udgør imidlertid ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selv på facader, hvor grundbehandlingen har været korrekt, vil der efter en årrække forekomme afskalninger.

Der er derfor ikke noget usædvanligt i de konstaterede afskalninger og revner, der ses på gavlen, som i øvrigt er vestvendt og dermed særlig udsat for nedbør og temperatursvingninger. Det bemærkes i den forbindelse, at der gik mere end 2,5 år fra overtagelsen, til klager anmeldte forholdet.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, jf. pkt. 4.6 i forsikringsbetingelserne.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager 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 forvente."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapporten af 30/8 2018 fremgår bl.a.:

"Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Huset er udført i gode materialer, der er tidstypiske for opførelsestidspunktet. Bygningen fremstår som oprindeligt opført uden væsentlige ændringer. Køkken og bad er renoveret. Den håndværksmæssige udførelse er af høj kvalitet. Vedligeholdelsesstanden er meget god.

Litra BC: Vedligeholdelsesstanden er meget god."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 28/4 2021 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse/ årsag/konklusion:

Konstruktion/opbygning:

Villaen skønnes opført i røde mursten og fremstår i dag med filtsede facader. Facaderne er malerbehandlede. Tagbelægningen er glaseret tagsten.

Beskrivelse:

Vest:

På gavlen mod vest (foto 40, 41) ses der afskalninger af facaden. Der ses område til venstre for terrassen med små fine revner og afskalning af facaden (foto 42, 43) afskalningen ses værst i området ved vinduerne (foto 44 til 52) i samme område ses mange små revner i facaden ud for fugerne i murværket (foto 54 til 58) (foto 61 til 63) Grundet højde er øverste del af gavlen besigtiget nedefra. Her ses der mindre revner i overfladen (foto 53, 59, 60)

Under terrassen ses kun få revner/afskalninger (foto 69, 4, 5, 6)

På vest gavlen til højre for terrassen (foto 7) ses afskalninger og revner i overfladen.

Husets øvrige facader er intakte.

Der oplyses ikke om vandindtrængen inde i boligen.

Konklusion:

Det anmeldte forhold skyldes fugtophobning i mørtelfugerne i murværket. Fugerne har ikke været komprimeret tilstrækkeligt før filtsningen. Derved kan de optage fugt fra fine revner i puds. Denne fugt kan fryse og danne revner i facaden.

En tyndpudset/vandskuret ydermur vil altid kræve en høj grad af vedligeholdelse, og gavle mod vest udsættes for høje temperatursvingninger og meget nedbør og er derfor særligt udsatte. Jeg mener ikke, at forholdet ikke går ud over hvad man må forvente af en udsat gavl, som ikke er vedligeholdt optimalt.

Alderen på det skadede:

Opført 1954.

Aktuelle skader:

Revner og afskalninger i facaden mod vest.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Forholdet har ingen betydning for bygningens stabilitet. Tyndpudsen har ingen betydning for husets klimaskærm.

Hvis gavlen ikke vedligeholdes, vil afskalningen fortsætte.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Konstruktionen er ikke ændret siden overtagelse den 28.09.2018.

Det vurderes ikke at revnerne og afskalningen var til stede ved overtagelsen.

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

Forholdet kan udbedres ved partiel udkradsning af fugerne/nye fuger, ny filtsning/malerbehandling. Stillads.

Omkostningerne til det skadede:

Partiel udbedring.: 45.000-50.000 kr. ekskl. moms."

Af klagerens e-mail af 31/10 2021 til selskabet fremgår bl.a.:

"Det er murerens opfattelse at udbedringen af disse skader ikke har været udført korrekt (herunder forkert pudsning og maling) og at skaderne er opstået som følge heraf.

Vi er bekendt med at sælger selv har stået for arbejdet, og at han, så vidt vides, ikke har nogen håndværksmæssige forudsætninger for dette.

Af litteraturen og ankenævnspraksis på området fremgår, at ejerskifteforsikringen som udgangspunkt ikke dækker denne afskalning, medmindre arbejdet er foretaget for nyligt og grundlæggende er gjort forkert (jf. Dansk Forsikringsret 9. udgave side 725 og oversigtsskemaet på side 704).

Jeg synes ikke der kan herske tvivl om at begge disse forudsætninger er opfyldt.

Af tilstandsrapporten fremgår, at:

Den håndværksmæssige udførelse er af høj kvalitet. Vedligeholdelsesstanden er meget god.

Der er således ingen bemærkninger overhovedet vedrørende fejl på ydervæggene.

Under punkt 3 besvares spørgsmålet 'Har du kendskab til, at der er eller har været revner eller andre skader i yder- eller indervægge/skillevægge?' negativt.

Ankenævnet for Forsikring

6.

97761

Derudover vedhæftes billederne fra salgsoptstillingen, som viser, at arbejdet er meget nyligt udført – dette er i øvrigt bekræftet af naboer, som er blevet spurgt til råds af sælger i forbindelse med arbejdets udførelse."

Nævnet har fået forelagt fotos af revnerne, tilbud fra murer på 47.910,80 kr. og tilbud fra maler på 12.100 kr.

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, deformering, 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.

...

Forsikringen dækker ikke:

...

4.7

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

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er en murstensvilla opført i 1954 og overtaget af klageren den 28/9 2018. Ejendommen fremstår med filtsede og malerbehandlede facader. Den 4/4 2021 anmeldte klageren afskalning og revner på ejendommens vestlige gavl.

Klageren kræver dækning for udgifter til udbedring af det anmeldte forhold. Han har anført, at facadebehandlingen ikke har været udført af fagfolk. Det er anført i tilstandsrapporten, at ejendommen er udført i god håndværksmæssig stand. Han har anført, at "man må ikke som huskøber, der erhverver en ejendom i særdeles god vedligeholdelsesmæssig stand, påregne sådanne

forhold efter så kort tid, ligesom en facadebehandling, der er udført håndværksmæssig korrekt, har en betydelig længere levetid".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke på overtagelsestidspunktet var forhold ved gavlen, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade, og at husets gavle ikke kræver vedligeholdelse i et omfang, som går nævneværdigt ud over, hvad man må forvente. Selskabet har anført, at der ikke er oplyst om vandindtrængen til boligen. Det forhold, at facaderenoveringen kunne være udført mere hensigtsmæssigt, udgør imidlertid ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selv på facader, hvor grundbehandlingen har været korrekt, vil der efter en årrække forekomme afskalninger. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse.

Af besigtigelsesnotatet fremgår det, at revner og afskalning skyldes fugtophobning i mørtelfugerne i murværket. Fugerne har ikke været komprimeret tilstrækkeligt før filtsningen. Gavle mod vest udsættes for høje temperatursvingninger og meget nedbør og er derfor særligt udsatte. Forholdet har ingen betydning for bygningens stabilitet. Tyndpudsen har ingen betydning for husets klimaskærm.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 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. 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.

Ankenævnet for Forsikring

8.

97761

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

Efter en gennemgang af sagen – herunder de fremlagte fotos - finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at facademurværkets tilstand på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om et hus fra 1954, hvor de oprindelige murstensfacader på et senere tidspunkt er filtsede og malede, og at der ikke ses revner eller afskalninger, der går udover, hvad der må forventes ved den valgte facadebehandling. Det er nævnets opfattelse, at en køber ikke kan forvente, at vedligehold af filtsede og malede facader gennem årene er foretaget optimalt, og at der ved filtsede facader består en latent vedligeholdelsesbyrde.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det ikke er bevist, at de konstaterede afskalninger på facaderne skyldes fejlkonstruktion, eller at facaderne kræver et særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde i forhold til tilsvarende filtsede facader.

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.

Nævnet har videre lagt vægt på, at forholdet først er anmeldt ca. 2,5 år efter, at klageren havde overtaget ejendommen.

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

Som følge heraf

Ankenævnet for Forsikring

9.

97761

bestemmes:

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand