

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 16. november 2022 blev i sag nr. 98134:

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 ejerskifteforsikring. I klageskema af 12/4 2022 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Forsikringstager erhvervede sig ejendommen beliggende ... med overtagelse den 1. juni 2019. Efter overtagelsen kunne forsikringstager løbende konstatere skader på ejendommen i form af store afskalninger i pudset på husets facade samt revne-dannelser i ejendommens sokkel. På baggrund af observationerne indleverede forsikringstager en anmeldelse til deres ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring A/S den 6. juli 2021.

Den 31. august 2021 modtog forsikringstagerne svar fra Dansk Boligforsikring A/S, der gav afslag på dækning af de anmeldte skader. Dansk Boligforsikring afviste dækning med henvisning til, at forholdene ikke opfylder forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, der beskriver, at 'forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader, herunder revnedannelser og andre fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger i samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.'

Forsikringstager var ikke enig i afslaget og rekvirerede derfor ... til at udføre en gennemgang af ejendommen med henblik på en nærmere undersøgelse af årsagen til skaderne, mulige konsekvenser samt udbedringsforslag.

På baggrund af besigtigelsen udarbejdede ... en rapport. Det fremgår af rapporten, at årsagen til afskalningerne skyldes dårlig/forkert håndværksmæssig udførelse af pudslag på ejendommen og ... vurder, at omfanget og typen af afskalningerne vil medføre, at fugt trænger ind bag den pudse-

de overflade, hvilket vil betyde, at yderligere afskalninger vil opstå, ligesom den indespærrede fugt ifølge ... kan give frostsprængninger af murstenene.

... konkluderer afslutningsvis i rapporten, at det vil være hans anbefaling, at der foretages en fuld nedbrydning af det eksisterende pudslag på stuehuset og at det vil være nødvendigt at foretage en undersøgelse af murværkets beskaffenhed, inden der iværksættes ny overfladebehandling af murværket.

På baggrund af konklusionerne fra ... rapport klagede advokat ... på vegne af forsikringstagerne over Dansk Boligforsikrings afslag af dækning og anmodede om genbehandling. Dansk Boligforsikring vendte retur med svar den 16. november 202, hvor forholdene igen blev afvist, da der efter Dansk Boligforsikrings udsagn ikke er tale om skader i forsikringsmæssig forstand, da det er forventeligt og almindeligt forekommende med afskalninger på en pudset facade samt at skaderne angiveligt kunne være undgået ved almindeligt vedligehold.

Advokat ... påpegede, at der netop ikke var tale om aldersbetingede skader, men derimod om et egentligt svigt forårsaget af dårlig/forkert håndværksmæssig udførelse af pudslaget på ejendommen, men Dansk Boligforsikring afviste forsat dækning.

Da forsikringstager er af den overbevisning, at Dansk Boligforsikring har foretaget en forkert vurdering og dermed også givet en fejlbehæftet afvisning, er forsikringstagerne nu nødsaget til at indlevere klage til Ankenævnet for Forsikringsselskaber.

Det kan hertil oplyses, at forsikringstager har anmodet sin retshjælpsforsikring om dækning til isoleret bevisoptagelse i form af syn og skøn, da forsikringstager er af den overbevisning, at det er nødvendigt at gennemføre syn og skøn for at få en uvildig specialists faglige vurdering af forholdene. Retshjælpsforsikringen har afvist dækning med henvisning til, at tvisten først skal prøves ved Ankenævnet for Forsikring.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Fuld dækning af udgifter forbundet med udbedring af skader på husets facade"

Selskabet har i brev af 18/5 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S (DBF) skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører revner og afskalninger i ejendommens facadepuds, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at tyndpudsede facader kræver en høj grad af vedligeholdelse, og at revner og pudsafskalninger er almindeligt forekommende i et hus af den alder.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 24. maj 2019. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 2. april 2019.

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

Den 6. juli 2021 anmelder klager, at der er revner og afskalninger i facadepuds og sokkel. Skadeanmeldelse med billeder fremlægges som bilag C.

Den 28. juli 2021 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat med billeder fremlægges som bilag D.

Den 31. august 2021 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages den 4. oktober 2021 til DBF's interne klageafdeling, som den 16. november 2021 fastholder dækningsafslaget. Supplerende 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 udbedring af skader på husets facade.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 24. maj 2019 var forhold ved husets facader, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et stuehus opført i 1864 med fundament af syldesten. Ydervægge er hulmure med bagmur af let pladekonstruktion og formur af mursten med puds.

Det er anmærket i tilstandsrapporten, at det pudsede murværk har enkelte mindre revner blandt andet mod nord, og at soklen nogle steder har løstsiddende puds, hvilket bl.a. ses mod nord. Begge forhold er anmærket med karakteren K1, og det fremgår af noterne, at mindre bevægelser efter en reparation kan forekomme.

Ved besigtigelsen konstateres spredte afskalninger i overfladebehandlingen på husets facader og revnedannelser i pudsen på den fremspringende sokkel, som stedvist fremstår hultlydende. Der er ikke oplyst om vandindtrængen til boligen.

Huset er opført uden puds med fuger, som ikke er komprimerede, hvilket er helt sædvanligt for murværk, som ikke skal puds. Sælger har i 2010 påført tyndpuds 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.

Klager har fremlagt en rapport udarbejdet af ... fra ... Han vurderer, at facadepudsen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, og at der er risiko for yderligere afskalninger og eventuelt frostsprængninger. ... anbefaler en nedbrydning af pudslaget, en gennemgang af eksisterende mur-

værk og oppudsning med glasfibernet, da denne løsning vil give en lang holdbarhed og minimalt vedligeholdelse.

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. Afskalningerne har ingen betydning for klimaskærmens funktion.

Der er derfor ikke noget usædvanligt i de konstaterede afskalninger og revner, der ses på facaderne. Det bemærkes, at der gik mere end 2 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.

Klagen ses kun at vedrøre husets facadepuds, men for god ordens skyld bemærkes det, at de revner, som er konstateret i husets sokkel, heller ikke adskiller sig fra, hvad man må forvente på baggrund af husets alder, konstruktion og tilstandsrapportens oplysninger.

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.

Klagers krav bør derfor afvises"

Klagerens advokat har i brev af 11/4 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikrings svarskrift giver anledning til følgende supplerende bemærkninger.

Dansk Boligforsikring anfører, at en pudset facade generelt kræver ekstra vedligeholdelsesarbejde, hvilket fremstår som et ubestridt udsagn. Det er dog ikke relevant i den nærværende sag, da forsikringstager har været opmærksom på- og iagttaget den vedligeholdelsespligt, der påhviler en husejer af et pudset hus. Det ses desuden ikke præciseret eller dokumenteret af Dansk Boligforsikring, hvad den manglende vedligehold består i og hvordan det skulle have været udløsende for den anmeldte skade. Dette finder desuden støtte i rapporten fra ..., der på intet tidspunkt nævner, at forsikringstagers manglende vedligeholdelsesarbejde er årsagen til de store afskalninger.

Forsikringstager fastholder, at det anmeldte forhold er at betegne som en skade efter definitionen i forsikringsbetingelserne, da forholdet unægtelig var til stede på overtagelsestidspunktet i og med, at årsagen er selve udførelsen. Det er helt sædvanligt, at håndværksmæssige fejl udvikler sig over en længere periode og at konsekvenserne heraf dermed først bliver synlige flere år efter udførelsen. I det konkrete tilfælde var facadepudsen ikke udført håndværksmæssigt korrekt, hvilket ikke var umiddelbart konstaterbart på overtagelsestidspunktet, men ikke desto mindre udgjorde forholdet en nærliggende risiko for skade på dette tidspunkt, da udførelsesfejlene efterfølgende har udviklet sig til betydelige sokkelrevner og store afvigende afskalninger. Da der ikke er tale om almindeligt forekommende kosmetiske revner og afskalninger, er der netop tale om en skade og ikke et forhold der kan betegnes som almindeligt slid og ælde. Ud over at afskalningerne i sig selv udgør en skade, grundet deres store afvigende karakter, er der også en betydelig risiko for op-

fugtning og skimmelvækst forbundet hermed. Dette er dokumenteret med rapporten fra ..., der beskriver den konstaterbare fugtophobning i murværket. Det kan desuden supplerende oplyses, at der er opstået områder indvendigt i huset, hvor tapetet buler ud og har sluppet væggen, hvilket indikerer at fugten kan have trukket sig ind på indvendig side af murværket, hvilket er endnu en kendt risiko. Det synes således dokumenteret og sandsynliggjort, at afskalningerne netop giver anledning til yderligere skadesudvikling og svækkelse af konstruktionen i form af husets murværk udvendig såvel som indvendig

Slutlig præciseres, at der ikke er tale om afskalninger, der kan reparereres ved almindeligt vedligehold i form af oppudsning og maling af områderne. Dette er netop en af årsagerne til at forsikringstager har anmeldt forholdet, da hverken murere eller malere har ville udbedre de senest tilkomne afskalninger, da småreparationer ikke ville have den ønskede effekt i og med, at der ikke tale om kosmetiske skader. Dette understøttes af udbedringsforslaget udarbejdet af ..., som består af fuld nedbrydning, undersøgelse af murværkets beskaffenhed og herefter en ny og korrekt udført oppudsning. Det følger desuden af forslaget, at forsikringstager opfordres til at lade forholdet udbedre, da der ellers vil være en risiko for ikke ubetydelige følgeskader, hvilket igen taler ind i skadesdefinitionen i forsikringsbetingelserne.

Til belysning af sagen fremlægges supplerende billedmateriale."

Selskabet har i mail af 3/8 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har gennemgået klagers replik og kan konstatere, at de supplerende billeder, som klager oplyser at have fremlagt, ikke er synlige for DBF.

Klager oplyser, at der er opstået buler i tapetet indvendigt, hvorfor jeg finder det nødvendigt med en genbesigtigelse af ejendommen. Jeg skal derfor anmode nævnet om, at sagen sættes i bero i 30 dage."

Herefter har selskabet i brev af 18/9 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringsvar af 11. april 2022 giver ikke anledning til en ændring af DBF's opfattelse.

Da klager i høringsvaret oplyser, at der er opstået buler i tapetet indvendigt i huset, har DBF foretaget en genbesigtigelse af ejendommen med henblik på at undersøge de indvendige forhold. Besigtigelsen blev foretaget den 8. september 2022. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag F.

Der måles ved besigtigelsen ingen forhøjet fugt i den indvendige, lette konstruktion. Konsulenten vurderer ikke, at den udvendige revnedannelse kan medføre opfugtning af pladebeklædningen på indvendig side af huset. Den oprindelige facade er en teglstensmur bestående af for- og bagmur, hvilket har en skærmende effekt i forhold til vandindtrængen.

På den baggrund fastholdes det tidligere anførte.

DBF har ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Heroverfor har klagerens advokat i mail af 12/10 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg kan på vegne af klager, bekræfte modtagelsen af seneste høringssvar fra forsikringsselskabet samt besigtigelsesnotat.

Det er naturligvis glædeligt, at der ikke kunne konstateres fugt indvendigt på ejendommen, men dette ændrer ikke noget i forhold til de fremførte synspunkter i replikken.

Klager er derfor enig i, at sagen kan behandles af Ankenævnet på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 2/4 2019 fremgår det bl.a.:

"A Beboelse

A. Primære bygningsdele

...

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K1 Det pudset murværket har enkelte mindre revner blandt andet mod nord.

Note: Forholdet skønnes ikke at ville give anledning til yderligere skadesudvikling.

Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.

...

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel

K1 Soklen har nogle steder løstsiddende puds. Dette ses blandt andet mod nord.

Note: Forholdet skønnes ikke at ville give anledning til yderligere skadesudvikling.

Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme."

Af skadesanmeldelse af 6/7 2021 fremgår det bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

I forbindelse med at vi skal have malet stuehuset, har vi haft murer på besøg, da sokkel og hus har fået adskillige store revner og pudset på huset falder af i store stykker. Murer har oplyst, at der er alger under puds på hus og sokkel med sporedannelse. I tilstandsrapport er bemærket, at der ikke forventes yderligere skadesudvikling i revner, dette er ikke korrekt og der er alger under puds på hele stuehuset. Der er revner på alle facader og adskillige revner i soklen rundt

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Puds på stuehus og sokkel skal slås af og huset skal afrenses for alger og sporer. Herefter skal huset pudses om og males."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 29/7 2021 fremgår det bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler: pudsede facader

...

Beskrivelse/ årsag/konklusion:

Konstruktion/opbygning:

4. Fundamentsokler		
Andet, Type:	A	Sydsten
2. Ydervægge		
Hulmur	A	
Formur - Murværk med puds	A	
Bagmur - Let pladekonstruktion	A	

Beskrivelse:

Husets facader (foto 2-36) fremstår med spredte afskalninger i overfladebehandlingen. Ligeledes ses der revnedannelser i den fremspringende sokkelpuds rundt om huset. Sokkelpudsens fremstår stedvis hult lydende

Inde

I husets stue (foto 37) ses der en lodret revnedannelse (foto 38-40) i pladesamlingen, i den lette bagmur konstruktion

Konklusion:

Jeg vurderer at årsagen til det anmeldte forhold er, almindeligt, forekommende afskalninger, på pudsede facader, med overfladebehandling. Alle pudsede og vandskurede facader kræver ekstra vedligeholdelse. Ligeledes kræver udspringende sokkel puds, ekstra vedligeholdelse.

Inde

Jeg vurderer at årsagen til det anmeldte forhold er en bevægelses revne, som er fremkommet pga. manglende selvkøbende armeringsbånd ved pladesamlingen.

Alderen på det skadede: 2010

Aktuelle skader: Jeg vurderer ikke der er aktuelle skader

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: Jeg vurderer ikke det har konstruktiv betydning at der er afskalninger i overfladebehandlingen. De har ikke betydning for klimaskærmens funktion. Jeg vurderer ikke der er nærliggende risiko for skader

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Jeg vurderer at konstruktionen er lovlig/sædvanlig på udførelsestidspunktet

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: Jeg kan ikke vurdere om det anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen af ejendommen FT har overtaget 24.05.2019

Tilstandsrapport:

Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle K1 Det pudset murværket har enkelte mindre revner blandt andet mod nord.

Note: Forholdet skønnes ikke at ville give anledning til yderligere skadesudvikling.

Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel K1 Soklen har nogle steder løstsiddende puds. Dette ses blandt andet mod nord.

Note: Forholdet skønnes ikke at ville give anledning til yderligere skadesudvikling. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.

Fra sælgeroplysninger: Ingen

Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'? Nej

Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (burde han have set det?) Nej

Er der grundlag for regres?: JA/NEJ Nej

Udbedring:

Beskrivelse af udbedring af det skadede: Ingen

Omkostningerne til det skadede: Ingen

Beskrivelse af udbedring af evt. følgeskader: Ingen

Omkostningerne til følgeskader: Ingen

Yderligere bemærkninger med relevans for sagen:

Oplyst af dig ved besigtigelsen: Jeg har oplyst [klageren] at huse med pudsede facader kræver ekstra vedligeholdelse. Jeg har oplyst [klageren] at den indvendige revnedannelse i pladesamlingen i bagmuren, ikke har nogen sammenhæng med evt. udvendige, revnedannelser, og det er en alm. Bevægelses revne der er fremkommet pga. manglende selvklæbende armerings bånd.

Oplyst til dig ved besigtigelsen: [Klageren] oplyste at det er hun ikke enig i, det har hendes murer oplyst hende. [Klageren] oplyste at hun arbejder ..."

Af rapport indhentet af klageren fremgår det bl.a.:

"Afskalning af overfladebehandling på pudset hus på ...

Vi er blevet anmodet om en vurdering af årsag til afskalning af overfladepuds på stuehuset på ... samt forslag til udbedring. Ejendommen er besigtiget d. 30.11.2021 sammen med ejer.

Det er oplyst, at da nuværende ejer overtager ejendommen, kan man allerede se at der er farveforskelle i udtrykket på stuehuset. Kort tid efter begynder de første afskallinger at forekomme i mindre områder.

Jeg har vedhæftet billeder fra som det ser ud i dag:

...

1. Hvis du vil undgå revner og fugtproblemer med pudsede mure, er den vigtigste regel, at det stærkeste lag aldrig må være yderst – det stærkeste lag skal altid være inderst, og derpå skal der være et tyndere lag, der kan ånde og bevæge sig.

2. Det vurderes ikke, at det udførte pudslag er udført korrekt da det ser ud som om det er en forkert mørtel man har brugt. Der anbefales altid en hydraulisk mørtel, dette virker som værende pudset op tynd cementmørtel.

3. Det er meget vigtigt, at kornstrukturen i pudset er luftholdig. Når man trækker pudset på, hiver man luften ud af den. Men hvis man kaster eller sprøjter det på, bevarer man luften i mørtlen. Og så holder det meget længere, fordi det bevarer smidigheden og åndbarheden. Jeg vurderer at man her ikke har sprøjtet det på, men trukket det på af flere omgange og derved er der opstået en dårlig overflade hvor der forekommer revner og hvor fugten kan stille sig under overflader.

4. En facade med afskallet puds og maling kan betyde, at den fugt, der har trængt ind bag den pudsede overflade, ikke har kunne komme væk, og facaden vil formentlig afskalle yderligere. Den indespærrede fugt kan også give frostsprængninger af murstenene.

Hult lydende og løs facadepuds kan skyldes, at facaden er optugtet, og at fugt ekspanderer ved frost. Når det fryser, vil pudslaget slipper sit greb i underlaget. Meget fugt alene kan også give løs facadepuds. Fugten/vandet kan være skyld i, at pudsen slipper sin vedhæftning til murværket. Revner i underlaget, fx muren, kan også give synligt løst puds, revner eller hult lydende puds.

Dette vil jeg vurdere kommer til at tiltage det næste år såfremt der ikke bliver gjort noget ved problemet nu og her.

5. Det kan heller ikke udelukkes, at fugtophobning kombineret med indvendigt damptryk, som følge af temperaturforskel mellem udvendigt og indvendig, har medvirket til at specielt lodret overfladebehandling afstødes.

Murerarbejdet

Der er ikke udført en faglig opfyldning af murværk og pudsning af eks. murværk inden man foretog den færdige oppudsning, Der er tegn på manglende komprimering og udfyldning af fuger i eks. murværk og sokkel bag sokkel-puds.

Anbefalede tiltag

Med baggrund i de oplevede skader vil vi anbefale, at der foretages en fuld nedbrydning af eks. pudslag på stuehuset. Inden den ny overfladebehandling påbegyndes skal eks. der udføres en undersøgelse af eks murværk.

Hvis du har revner i dit murværk, skal du først udbedre dem i de samme materialer, som huset originalt er bygget i - ellers vil revnerne slå igennem dit pudslag. Derefter kan du gå i gang med at pudse huset med 2 eller 3 lag kalkmørtel.

- Lige meget, hvilken type mursten man har, kan man bruge NHL-kalkmørtel. For det er hverken tilsat akryl, cement eller gips, som alle laver nogle uheldige forbindelser med kalken, der er med til at nedbryde den.

Der kan med anbefaling også foretages en netpudsrenovering som er en enkel løsning, hvor facaden

påføres grundpuds, som forstærkes med glasfibernet. I denne proces armeres alle bygningens hjørner og flader, hvorved facaden bliver utrolig slidstærk. Derefter afsluttes med en indfarvet puds efter eget valg. En finish med lang holdbarhed og minimalt vedligeholdelse.

Denne rapport skal understreges er helt og holdent skrevet ud fra min faglige baggrund og virke i det daglige."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 12/9 2022 fremgår det bl.a.:

"Anmeldt forhold

Fugt/buler i indervæg.

...

Områder udpeget af FT. ved besigtigelsen med formodet fugt/revner.

Emne: Referencemåling på tør skillevæg.

...

I stuen vælges en væg med samme opbygning til referencemåling.

...

Målingen foretages i toppen hvor væggen formodes tør. Målingen viser 25 digits.

...

Emne: Revne ved terrassedøren mod syd.

...

Ved døren mod syd anviser FT. en revne.

...

Der ses en revne i gipsen fra hjørnet mod loftet.

...

Målingerne ligger på samme niveau som referencemålingen på 25 digits.

...

Målingen ligger under referencemålingen på 25 digits

Emne: Udvendigt ved terrassedøren mod syd.

...

Over døren ses lidt revnedannelse.

...

Fra hjørnet ses en svag revnedannelse.

...

Emne: Indvendig væg i stuen mod øst.

...

FT. anviser væggen mod øst, her ses lodret revne i væggen.

...

Revnen ses i en pladesamling og går fra bund til top.

...

Revnen ses i en pladesamling og går fra bund til top.

...

Væggen ses ved besigtigelsen uden atypiske eller store buler.

Emne: Indvendig væg i stuen mod øst.

...

Målingen ligger under referencemålingen på 25 digits

...

Målingen ligger under referencemålingen på 25 digits

...

Målingen ligger under referencemålingen på 25 digits

...

Målingen ligger under referencemålingen på 25 digits

Emne: Indvendig væg i stuen mod øst.

...

Fugtmålinger i skyggelisten viser ingen forhøjet fugt.

...

Fugtmålinger i skyggelisten viser ingen forhøjet fugt.

...

Fugtmåling i fodlisten viser ingen forhøjet fugt.

...

Fugtmåling i fodlisten viser ingen forhøjet fugt.

Emne: Udvendig væg mod øst.

...

Gavlen ses med små revner og ujævnheder.

...

Der ses et udragende beslag.

...

Der ses revne under beslaget, dog vurderes området tæt.

...

Gavlen ses med afskalninger.

Emne: udvendigt belægning.

...

Belægningen ses med fald fra bygningen.

...

Belægningen ses med fald fra bygningen.

...

Emne: Referencemåling på tør skillevæg.

...

I køkken-alrummet vælges en væg med samme opbygning til referencemåling.

...

Målingen foretages i toppen hvor væggen formodes tør. Målingen viser 23 digits.

...

Emne: Indvendigt i køkken på væggen mod nord.

...

I køkkenet anviser FT. et område ved køkkenbordet hvor der ses enkle meget små mørke aftegninger.

...

Der ses en meget lille aftegning på væggen.

...

Målingerne ligger på samme niveau som referencemålingen på 23 digits.

...

Målingen ligger under referencemålingen på 23 digits.

Emne: Referencemåling på tør skillevæg.

...

Fugtmåling i skureliste viser ingen forhøjet fugt.

...

Fugtmåling i skureliste viser ingen forhøjet fugt.

...

Emne: Udvendigt på væggen mod nord.

...

På udvendige side af det anviste ses væggen skjoldet.

...

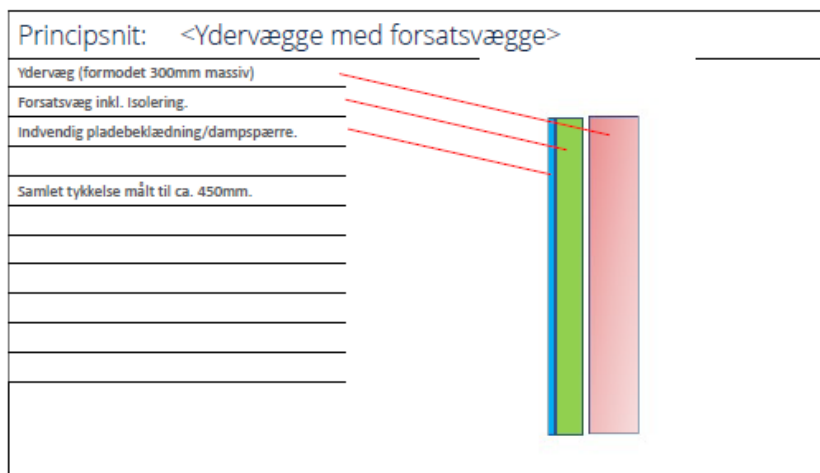
Soklen ses med mindre revner.

...

Ved nedløbet ses afskalninger og spor efter tidligere rep.

...

Ved nedløbet ses afskalninger og spor efter tidligere rep.



Konklusion

Ved besigtigelsen måles ingen forhøjet fugt i den indvendige lette konstruktion. Målingerne er vurderet ud fra referencemålinger udført på indvendige skillevægge, udført i samme lette konstruktion som forsatsvæggene. De indvendige revner der ses mod syd (terrassedøren) og øst (på gavlen) er bevægelses revner i pladebeklædningen bestående af gipsplader. Disse revner ses ofte ved pladesamlinger hvor der mangler armeringsbånd i samlingen, eller hvor arbejdet blot ikke er udført professionelt (sælger oplyser at en stor del er lavet som selvbyg) De indvendige revner ses som kosmetiske og FT. oplyser at de ikke var til sted ved overtagelsen. Facaderne ses med små revnedannelser i pudsen, det vurderes ikke at disse revner/sprækker kan forårsage en opfugtning af pladebeklædningen på indvendig side. Den oprindelige facade ses som en teglstensmur bestående af for og bagmur, dette vil vanskelig gøre en indtrængning af vand til vægbeklædningen, da bagmuren sandsynligvis har en skærmende effekt på den meget lille vandindtrængning/ingen indtrængning der kan finde sted gennem de små revner i den pudset facade. Dette understøttes af fugtmålingerne i forsatsvæggene der ikke viser tegn på opfugtning. På øst gavlen ses belægningen med fald væk fra bygningen og anses ikke som kilde til opfugtning. Ved besigtigelsen ses beslag på øst gavlen. Disse ses med små sprækker til den pudset facade og anses ikke som et problem, dog er FT. opfordret til at ligge en gummifuge rundt langs beslagene."

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.

...

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:

...

4.6

- 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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 24/5 2019. Ejendommen består af et stuehus opført i 1864 med fundament af syldesten. Ydervægge er hulmure med bagmur af let pladekonstruktion og formur af mursten med puds. Den 6/7 2021 anmeldte klageren, at sokkel og hus havde fået adskillige store revner og pudset på huset faldt af i store stykker. Klageren kræver, at selskabet dækker udbedring af skaderne på husets facader.

Klageren har anført, at det ikke er relevant, at en pudset facade kræver ekstra vedligeholdelsesarbejde, da hun har iagttaget den vedligeholdelsespligt, der påhviler en husejer at et pudset hus. Klageren har påpeget, at selskabet desuden ikke har præciseret eller dokumenteret, hvad

den manglende vedligeholdelse består i. Hun har anført, at det anmeldte forhold er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet, da skaden skyldes selve udførelsen. Hun har gjort opmærksom på, at det er helt sædvanligt, at håndværksmæssige fejl udvikler sig over en længere periode, og at konsekvenserne først bliver synlige flere år efter udførelsen. Hun har anført, at afskalningerne i sig selv udgør en skade, men at der også er en betydelig risiko for opfugtning og skimmelvækst. Hun har henvist til den indhentede rapport, der beskriver fugtphobning i murværket. Hun har oplyst, at der er opstået områder indvendigt i huset, hvor tapetet buler ud og har sluppet væggen, hvilket indikerer, at fugten kan have trukket sig ind på den indvendige side af murværket. Hun har anført, at der ikke er tale om afskalninger, der kan repareres ved almindeligt vedligehold i form af oppudsning og maling af områderne, da hverken murere eller malere har villet udbedre de senest tilkomne afskalninger, da småreparationer ikke vil have den ønskede effekt, da der ikke er tale om kosmetiske skader.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, herunder at der er behov for vedligeholdelse i et omfang, der går nævneværdigt ud over, hvad man må forvente. Selskabet er enige i, at en oppudsning af facaden med en netpuds vil kunne nedsætte behovet for fremtidigt vedligeholdelse, men at det forhold, at facaderenoveringen kunne være udført mere hensigtsmæssigt ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at selv på facader, hvor grundbehandlingen har været korrekt, vil der efter en årrække forekomme afskalninger, men at disse ikke har betydning for klimaskærmens funktion. Selskabet har også anført, at der ikke er noget usædvanligt i de konstaterede afskalninger og revner, der ses på facaderne. Selskabet har henvist til, at forsikringen ikke dækker forhold, som alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, jf. punkt 4.6 i forsikringsbetingelserne.

Af tilstandsrapport af 2/4 2019 fremgår: "2. Ydervægge 2.1 Facader/gavle K1 Det pudset murværket har enkelte mindre revner blandt andet mod nord. Note: Forholdet skønnes ikke at ville

give anledning til yderligere skadesudvikling. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme. ... 4. Fundament/sokler 4.2 Sokkel K1 Soklen har nogle steder løstsiddende puds. Dette ses blandt andet mod nord. Note: Forholdet skønnes ikke at ville give anledning til yderligere skadesudvikling. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme".

Af skadesanmeldelse af 6/7 2021 fremgår: "i forbindelse med at vi skal have malet stuehuset, har vi haft murer på besøg, da sokkel og hus har fået adskillige store revner og pudset på huset falder af i store stykker".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 29/7 2021 fremgår: "anmeldte forhold omhandler: pudsede facader ... Husets facader ... fremstår med spredte afskalninger i overfladebehandlingen. Ligeledes ses der revnedannelser i den fremspringende sokkelpuds rundt om huset. Sokkelpudsen fremstår stedvis hult lydende Inde i husets stue ... ses der en lodret revnedannelse ... i pladesamlingen, i den lette bagmur konstruktion Konklusion: Jeg vurderer at årsagen til det anmeldte forhold er, almindeligt, forekommende afskalninger, på pudsede facader, med overfladebehandling. Alle pudsede og vandskurede facader kræver ekstra vedligeholdelse. Ligeledes kræver udspringende sokkel puds, ekstra vedligeholdelse. ... Aktuelle skader: Jeg vurderer ikke der er aktuelle skader Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: Jeg vurderer ikke det har konstruktiv betydning at der er afskalninger i overfladebehandlingen. De har ikke betydning for klimaskærmens funktion. Jeg vurderer ikke der er nærliggende risiko for skader ... Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'? Nej ... Beskrivelse af udbedring af det skadede: Ingen".

Det fremgår af sagkyndig rapport indhentet af klageren, at "vi er blevet anmodet om en vurdering af årsag til afskalning af overfladepuds på stuehuset på ... samt forslag til udbedring. ... Det vurderes ikke, at det udførte pudslag er udført korrekt da det ser ud som om det er en forkert mørtel man har brugt. ... Det er meget vigtigt, at kornstrukturen i pudset er luftholdig. Når man trækker pudset på, hiver man luften ud af den. Men hvis man kaster eller sprøjter det på, bevarer man luften i mørtlen. Og så holder det meget længere, fordi det bevarer smidigheden og åndbarheden. Jeg vurderer at man her ikke har sprøjtet det på, men trukket det på af flere om-

gange og derved er der opstået en dårlig overflade hvor der forekommer revner og hvor fugten kan stille sig under overflader. 4. En facade med afskallet puds og maling kan betyde, at den fugt, der har trængt ind bag den pudsede overflade, ikke har kunnet komme væk, og facaden vil formentlig afskalle yderligere. Den indespærrede fugt kan også give frostsprængninger af murstenene. Hult lydende og løs facadepuds kan skyldes, at facaden er optugtet, og at fugt ekspanderer ved frost. Når det fryser, vil pudslaget slipper sit greb i underlaget. Meget fugt alene kan også give løs facadepuds. Fugten/vandet kan være skyld i, at pudsen slipper sin vedhæftning til murværket. Revner i underlaget, fx muren, kan også give synligt løst puds, revner eller hult lydende puds. Dette vil jeg vurdere kommer til at tiltage det næste år såfremt der ikke bliver gjort noget ved problemet nu og her. ... Murerarbejdet ... Der er tegn på manglende komprimering og udfyldning af fuger i eks. murværk og sokkel bag sokkel-puds. anbefalede tiltag Med baggrund i de oplevede skader vil vi anbefale, at der foretages en fuld nedbrydning af eks. pudslag på stuehuset. Inden den ny overfladebehandling påbegyndes skal eks. der udføres en undersøgelse af eks murværk".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 12/9 2022, at "ved besigtigelsen måles ingen forhøjet fugt i den indvendige lette konstruktion. Målingerne er vurderet ud fra referencemålinger udført på indvendige skillevægge, udført i samme lette konstruktion som forsatsvæggene. De indvendige revner der ses mod syd (terrassedøren) og øst (på gavlen) er bevægelses revner i pladebeklædningen bestående af gipsplader. Disse revner ses ofte ved pladesamlinger hvor der mangler armeringsbånd i samlingen, eller hvor arbejdet blot ikke er udført professionelt (sælger oplyser at en stor del er lavet som selvbyg) De indvendige revner ses som kosmetiske og FT. oplyser at de ikke var til sted ved overtagelsen. Facaderne ses med små revnedannelser i pudsen, det vurderes ikke at disse revner/sprækker kan forårsage en opfugtning af pladebeklædningen på indvendig side. Den oprindelige facade ses som en teglstensmur bestående af for og bagmur, dette vil vanskelig gøre en indtrængning af vand til vægbeklædningen, da bagmuren sandsynligvis har en skærmende effekt på den meget lille vandindtrængning/ingen indtrængning der kan finde sted gennem de små revner i den pudset facade. Dette understøttes af fugtmålingerne i forsatsvæggene der ikke viser tegn på opfugtning. På øst gavlen ses belægnin-

gen med fald væk fra bygningen og anses ikke som kilde til opfugtning. Ved besigtigelsen ses beslag på øst gavlen. Disse ses med små sprækker til den pudset facade og anses ikke som et problem, dog er FT. opfordret til at ligge en gummifuge rundt langs beslagene".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at forsikringen dækker " udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele." Det fremgår af punkt 4.6, at forsikringen ikke dækker "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".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

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

Efter en gennemgang af sagen herunder de fremlagte fotos, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved ejendommens sokkel- og facadepuds på overtagelsestidspunktet den 24/5 2019, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra bemærkningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet finder desuden, at klageren ikke har godtgjort, at afskalningerne i ejendommens facadepuds har ført til skader i form af vandindtrængen eller fugt indvendigt.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 12/9 2022, at "ved besigtigelsen måles ingen forhøjet fugt i den indvendige lette konstruktion. Målingerne er vurderet ud fra referencemålinger udført på indvendige skillevægge, udført i samme lette konstruktion som forsatsvæggene", samt at "facaderne ses med små revnedannelser i puds, det vurderes ikke at disse revner/sprækker kan forårsage en opfugtning af pladebeklædningen på indvendig side".

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 2.1 "facader/gavle", at "murværket har enkelte mindre revner blandt andet mod nord" og af punkt 4.2 "sokkel", at "soklen har nogle steder løstsiddende puds. Dette ses blandt andet mod nord". Begge forhold har fået karakteren K1.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at udvendige vægflader på malede og pudsede huse er mere vedligeholdelseskrævende end andre typer udvendige vægflader, og at en køber ikke kan forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt. Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at vedligeholdelsesbyrden væsentligt går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af husets alder og konstruktion.

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

Ankenævnet *for* Forsikring

19.

98134

formand