

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 14. december 2022 blev i sag nr. 98657:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klage 31/8 2022 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Der er på nærværende sag tale om en skade på et hus, der er pudset op i nyere tid.

Sikrede klager over afslag på udbedring på flere af ejendommens facader.

Indsigelse:

Den forsikrede ejendom er opført med murstensfacader. Efterfølgende er disse beklædt forkert med pudset overflade, som går helt til jordniveau. Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

Selskabet afviser dækning med henvisning til, at der var tale om sædvanlige revnedannelser/afskalning, som ikke udgør en dækningsberettigende skade.

Ift. den beskrevne K1 i tilstandsrapporten har selskabet og efterfølgende anerkendt, at dette ikke kan være årsag til afvisning, da den ikke beskriver det anmeldte forhold. Selskabet kan således ikke komme senere i processen og påberåbe sig en ny afvisningsårsag. Dette ligger helt klart jf. almindelig praksis i Ankenævnet for Forsikring.

Sikrede anfører, at skaderne ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og at sælger - der havde renoveret/bygget ejendommen – burde have en særlig forpligtelse i forbindelse med oplysningerne om ejendommens tilstand. Sælger har ikke afgivet sådanne oplysninger, hvorfor det er misvisende, forkerte og mangelfulde oplysninger iht. murværket, som ingen kommentarer har fået i tilstandsrapporten.

Sikrede har indhentet udtalelse fra en murer og en byggesagkyndig, som konkluderede, at murværket var i dårlig stand på overtagelsestidspunktet.

Selskabet anførte, at klager i tilstandsrapporten blev advaret om, at huset havde aktuelle forhold i facaden via en K1, og at der måtte forventes løbende manglende vedhæftning og afskalning.

Vi finder, at klager har antageliggjort, at der er forhold ved ejendommens facadekonstruktion, som på overtagelsestidspunktet udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Selskabet skal derfor afholde udgiften til en sagkyndig udtalelse for at fastlægge, i hvilket omfang der i de berørte dele af facaden er skade eller nærliggende risiko for skade og i bekræftende fald foreslå en udbedringsmetode og fastsætte udgiften til udbedring af forholdet. Selskabet skal lade denne udtalelse indgå i den videre sagsbehandling. Vi foreslår derfor Teknologisk Institut tilkøbes sagen og en nærmere og mere uvildig tilgang til sagens omstændigheder vurderes af disse.

Vi ligger bl.a. vægt på, at det af rapport fra klagers indhentede dokumentation fremgår, at skader i facaden er markante og ikke kunne betegnes som normalt forekommende.

Selskabet har derfor ikke ret når de i deres afvisningssvar oplyser, at facaderne intet fejler og dermed ikke er dækningsberettiget.

Det kan derfor undre, at selskabet fortsat afviser forholdet, når flere forhold er fundet og skal dækkes. Der er tale om de fysiske forhold på/i bygningen, der tydeligvis nedsætter bygningens værdi og brugbarhed på sigt, nævneværdigt, idet klimaskærmen ikke fungerer i store dele af murværket og forholdet vil indgå i et fremtidigt salg af ejendommen, hvorfor der er nævneværdig nedsat byggeteknisk værdi af ejendommen.

Forholdene i ejerskifte skadebegrebet er således opfyldt og vi skal bede selskabet forholde sig her til og ikke komme med fuldstændig meningsløse forhold og udsagn, som ikke passer. Herudover skal vi bede selskabet forholde sig til fakta og ikke tage fakta ud af kontekst og foretage nye og selvtilregnede konklusioner på sagen. Herunder der fejlagtige henvisning til ordlyden i tilstandsrapporten og sælgerdokument på huset.

Huskøb og mangler

Når man køber et hus, er det med henblik på el-rapport og tilstandsrapporten og deres troværdige formål, at belyse en skade på huset, således man ved hvad man går ind til.

Det er naturligvis ikke den beskikkede byggesagkyndiges opgave, at lave destruktive indgreb, men de skader der måtte fremtræde på/i bygningen, skal naturligvis noteres, hvilket ikke er sket.

Udtalelse

Herudover oplyser murermester, at revnedannelser og svækkelse af klimaskærmen kan forekomme ved fejlbehandling grundet forkert puds, i for koldt vejr eller det er foretaget i massiv kulde og frostvejr, uden den korrekt udførte afdækning eller foranstaltning. Konklusionen er, at de pudsede facader ikke er opført jf. reglerne og går nedover soklen med direkte kontakt til jord. Der

er således en uvildig part som har udtalt sig sagligt på området, som skal vægtes på sagen og som selskabet til dato ikke har anerkendt.

Reglerne jf. Bygningsreglementet

De manglende overflader, vil "på sigt" suge ekstra fugt til sig, hvorefter frost og tør vil skade fuger og murværket yderligere. På alle facader er der punktvis huller og manglende vedhæftning.

Bygninger skal opføres, så der opnås tilfredsstillende forhold i funktions-, sikkerheds-, holdbarheds- og sundhedsmæssig henseende.

Udførelsen skal være i overensstemmelse med god praksis, og der skal anvendes materialer, som er egnede til det aktuelle formål.

Bygningskonstruktioner skal dimensioneres, så de kan modstå de normalt forekommende statiske og dynamiske påvirkninger.

Ved planlægning, projektering, udbud og udførelse af bygningskonstruktioner skal der træffes de foranstaltninger, som af hensyn til klimatiske forhold er nødvendige for en forsvarlig udførelse.

Bestemmelsen skal bl.a. sikre, at våde fugtfølsomme materialer samt materialer og bygningsdele med skimmelsvamp ikke indbygges i opførelsesperioden. Det kan fx ske ved opførelse under total inddækning og hensigtsmæssig opbevaring af byggematerialer.

En hensigtsmæssig kvalitetssikringsprocedure er også af stor betydning i denne sammenhæng. Der henvises til Erhvervs- og Byggestyrelsens bekendtgørelse om bygge- og anlægsarbejder i perioden 1. november til 31. marts.

Funktionskravet kan f.eks. opfyldes ved:

At der i planlægnings- og projekteringsfasen fokuseres på at undgå materialer og byggetekniske løsninger, der er unødigt fugtfølsomme.

At der i bygherrens udbuds- og tidsplan eksplicit skal afsættes tid til den nødvendige udtørring af byggematerialer og -konstruktioner.

At bygherren hvis muligt inden udbuddet foretager en cost-benefit-analyse af totalinddækning af byggeriet under opførelsen og foreskriver totalinddækning, hvor det er økonomisk fordelagtigt, eller hvor der i udbudsmaterialet er foreskrevet særligt fugtfølsomme materialer eller byggetekniske løsninger.

At bygherren ved udbud i fagentrepriser foranstalter fælles faciliteter til opbevaring af fugtfølsomme materialer.

Bygningskonstruktioner og -materialer må ikke have et fugtindhold, der ved indflytning medfører risiko for vækst af skimmelsvamp.

Ligeledes skal vi henvise til SBI anvisning 230 omhandlende bygningsopførsel:

- *Tilfredsstillende forhold er et almindeligt anvendt udtryk for, at alment anerkendte anvisninger for den tekniske udformning følges, og at rimelige forventninger udtrykt ved byggetraditioner er opfyldt.*

Funktion

Bygninger og konstruktioner skal bibeholde deres funktion i hele den levetid, som kan anses for normal for bygningstypen i forhold til den påtænkte anvendelse.

Holdbarhed

Bygningen og dens konstruktioner skal som minimum holde i hele den levetid, der kan anses for normal for bygningstypen i forhold til den påtænkte funktion. En bedre holdbarhed kan opnås ved at vælge løsninger, dimensioner og materialer, som i nogen grad mere end opfylder kravene.

En bygnings levetid vil være en funktion af mange parametre, fx anvendelse, konstruktionstype, materialer, vedligehold. Bygninger, der ikke fra starten er tænkt midlertidige, vil kunne forventes at have en levetid på mindst 50 år, og en levetid på 70 til 100 år kan anses for normal. Levetiden for bygningsdele afhænger af bygningsdelens funktion, materiale, vedligehold m.m. Levetiden for konstruktionsdele vil almindeligvis skulle svare til bygningens levetid som helhed. Ikke-bærende bygningsdele til klimaskærmen kan have en kortere levetid end bygningen som helhed, mens dele til bygningens apering normalt vil have de korteste levetider, fx 10 til 30 år.

Robuste bygninger

Bygningsdele kan betragtes som robuste, hvis de kan modstå utilsigtede men ikke sjældent forekommende påvirkninger i den normale levetid ved den påtænkte anvendelse.

I den europæiske standard for projektering af bærende konstruktioner, Eurocode 0 (Dansk Standard, 2007e), stilles mere specifikke krav til konstruktioners statiske robusthed. En bærende konstruktion kan anses for robust, når de sikkerhedsmæssigt afgørende dele af konstruktionen kun er lidt følsomme over for utilsigtede påvirkninger og defekter, eller der ikke sker et omfattende svigt af konstruktionen, hvis en begrænset del af konstruktionen svigter, se i øvrigt kapitel 4.2, Dimensionering af konstruktioner, og kapitel 4.6, Fugt og holdbarhed.

God praksis

God praksis er et almindeligt anvendt udtryk for, at anerkendte anvisninger for den tekniske udførelse følges. God praksis omfatter også, at der tages hensyn til registrerede erfaringer fra praksis, fx udgivelser fra fonden Byg-Erfa [www.byg-erfa.dk]. God praksis svarer til god byggeskik. Beton skal beskyttes mod skadelige påvirkninger i hærdningsperioden, fx solstråling, stærk vind, træk, frysning og nedbør.

Reglerne

Forsikringen har under henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 4, litra b, c, e, yderligere anført, at forsikrede ikke har bevist, at der på tidspunktet for ejendommens overtagelse objektivt set forelå skader i et omfang som beskrevet i rapporter tilgået selskabet. Herunder at der på tidspunktet for ejendommens overtagelse forelå risiko for skade. Det er direkte forkert og imod reglerne bag ejerskifteforsikringen.

...

Konklusion

Af de samme grunde må skaderne i gavle og facader objektivt set anses for klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Der er således ikke beskrevet nogen skader med karakteren K2 og ikke med K3 eller UN, og det fremgik heller ikke på anden måde, herunder af henvisningen fra sælger eller

henvisning til yderligere rapporter forud for købet, at der var risiko for, at der var skader på bygningen og at en udskiftning af pudsede facader i ejendommen ville blive nødvendig.

Forsikrede har derfor ikke fået sådanne oplysninger, at de har haft mulighed for at tage skadernes reelle betydning i betragtning. De nu konstaterede skader er herefter heller ikke undtaget fra forsikringsdækning i medfør af forsikringsbetingelsernes pkt. 4, litra a (jf. bilaget til bekendtgørelsen om dækningsomfanget, pkt. 4, første underpunkt).

Forsikringsselskabets anbringende om, at dækning er undtaget i medfør af forsikringsbetingelserne, kan ikke tages til følge, da det må lægges til grund, at årsagen til skaderne er, at husets pudsede facader er konstrueret forkert og på et ikke korrekt grundlag, og at årsagen til skaderne således var til stede ved forsikredes overtagelse af ejendommen. (se bilaget til bekendtgørelsen om dækningsomfanget, pkt. 3).

Bygninger skal opføres, så der under den tilsigtede brug af bygningerne, er en levetid svarende til den i SBi anvisning 230 følges. Herunder at blivende bygningsdele må forventes at holde i lang tid.

- 'Bygninger, der ikke fra starten er tænkt midlertidige, vil kunne forventes at have en levetid på mindst 50 år, og en levetid på 70 til 100 år kan anses for normal'.

Herudover skal vi henvise til at forholdet konkret 'kun' er beskrevet som en K1 og derved ikke et forhold som forsikrede burde være nervøs omkring eller skulle undersøge nærmere, da der er tale om et forhold der kan udbedres ved almen vedligeholdelse. Det er dog sådan, at facaderne og murværkets beskaffenhed er så ringe, at dette ikke kan tilgås og udbedres ved almen vedligeholdelse. Forholdet er derfor markant forkert beskrevet.

Som minimum bør korrekt karakterangivelse i tilstandsrapporten således være UN. Da ville forsikrede have mulighed for at forholde sig til skaderne, såfremt disse var angivet. Men intet er nævnt, til trods for fuger og facader er med flere fejl og fugerne påpeges ikke at være tilstrækkeligt udført. Det er forhold der skal udbedres permanent en gang for alle og entreres med professionel entreprenør på området. Det havde forsikrede selv sagt ikke mulighed for at vide ved overtagelse af ejendommen, med henblik på tilstandsrapporten, som skulle angive at være et troværdigheds dokumentet, der beskriver bygningens beskaffenhed."

Selskabet har den 3/10 2022 bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagens fakta

Ejendommen er et parcelhus opført i 1967. Den 14. december 2018 udarbejdes tilstandsrapport (bilagt klagen). Vores forsikringstager overtager ejendommen pr. 1. juli 2019 samme dag tegnes basis ejerskifteforsikring. Ejerskifteforsikringen gælder for en 5-årige periode (bilag A) med forsikringsbetingelser, vilkår 2535004 (bilag B).

Tilstandsrapport

Anmærkning om sokkelpuds:

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel

K1

Sokkelpuds er i områder revnet og afskallet og har mangelfuld vedhæftning til underlaget. Se f.eks. mod carporten, vest og syd.
Note: Skaderne er af mindre omfang.

K1

Der er revner i sokkel mod vest og øst.
Note: Revnerne er efter husets alder vurderet til at være uden betydning for bygningens stabilitet. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.

Sagsfremstilling

I forlængelse af fugtundersøgelse (bilag C) anmelder klager ultimo april 2021 fugtskade. Efter nærmere undersøgelser konstateres skjult rørskade, som behandles under husforsikringen. Ved fugtundersøgelsen blev der konstateret lokal fugt på sokkel (bilag C), som anmeldes til ejerskifteforsikringen. Vores forsikringstagers interesser varetages af rådgiver. Den 24. september 2021 meddeler seniortaksator ... , at han vil besigtige fugtforholdet om sokkelpuds, og afventer klagers rådgiveres tilbagemelding herom. Seniortaksator besigtiger den 13. december 2021. Ved besigtigelsen deltager Taksator 2 (... , som er uddannet murer). Besigtigelsen afdækker ikke dækningsberettigende forhold, hvilket meddeles den 21. december 2021 (bilag D – dublet).

Vi modtager ikke yderligere om dette forhold før nærværende klage til Ankenævnet.

Vores vurdering

Indledningsvist skal vi bemærke, at det er forsikringstageren som skal dokumentere eller godtgøre, at der er tale om det dækningsberettigende forhold, jf. almindelige forsikringsretlige principper.

I forlængelse heraf skal vi præcisere, at ejerskifteforsikringen er en skadeforsikring, som dækker aktuel eller nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3. For god ordens skyld skal vi oplyse, at forsikringsbetingelserne er udformet i overensstemmelse med minimum-bekendtgørelsen om ejerskifteforsikringens dækning.

Derudover bemærker vi, at vi har modtaget vurdering fra fugttekniker (bilag C). Vi har ikke modtaget den omtalte udtalelse fra murer.

Det anmeldte er besigtiget af Seniortaksator samt Taksator 2, som konstaterer, at der stedvist rundt på ejendommen er områder med mindre afskalninger.

For soklen anfører Seniortaksator (bilag D), at konstruktionen fremstår sædvanlig, da det er forholdsvist almindeligt, at soklen pudses fra under terræn og op over fugtspærre (som placeres mellem soklen og facade).

Det er kendt, at soklen påvirkes både af grundfugt og nedsivende overfladevand. Fugtpåvirkningen kan fra tid til anden bevirke at beton og puds udskiller salte, som kan fremstå som udblomstringer. Dette kan medføre, at pudsen skaller af.

Pudsafskalninger har ikke betydning for bygningsdelens funktion eller holdbarhed. Udbedring foretages i forbindelse med den almindelige vedligeholdelse.

En ejendom som den aktuelle, hvor der er udført stenbelægning helt ind til facaderne (bilag F), kan man forvente en øget periodevis opfugtning, og dermed en mulig øget vedligeholdelse, da overfladevand er betydelig længere tid om at sive ned i underliggende jord.

Vores taksatorer konstaterer ved besigtigelsen, at afskalningerne alene optræder sporadisk rund på soklen. Visuelt er der ikke forhold, som indikerer, at soklen skulle være pudset med et uegnet produkt eller på anden uhensigtsmæssig måde.

Seniortaksator anfører, at det kan være problematisk hvis fugt trækker forbi fugtspærre og længere op i murværk, da dette kan medføre fugtskade, som har betydning for anvendelsen af ejendommen. Ved besigtigelsen kunne taksatorerne ikke konstatere at fugten skulle være vandret op over fugtspærre, ligesom der ikke blev konstateret opfugtet murværk. Hvilket netværkshåndværker, som besigtigede rørskaden heller ikke konstaterede (bilag E).

Vi noterer os, at den fugttekniske vurdering (bilag C) primært konstaterer fugt inde i ejendommen, som kan relateres direkte til rørbruddet. Fugt i soklen er alene almindelig grundfugt og har ingen relation til overpudset fugtspærre, da fugten i givet fald ville være konstateret oppe på facaden.

Vi bemærker, at de pudsafskalninger som taksatorerne kan konstatere enkelte steder på soklen og facaden er følger efter mindre bevægelsesrevner, som over tid har medført revnedannelser i overfladebehandlingen (fotos vedlægges som bilag F). Forholdet er ikke udtryk for skade og har heller ikke manifesterer sig i skade i ejerskifteforsikringens forstand, men derimod udtryk for almindelige og forventelige forhold, som skal udbedres som led i den almindelige vedligeholdelse.

Ved vores besigtigelse er der således alene konstateret, at der er ske overpudsning af fugtspærre, som er mindre hensigtsmæssig, men dog ganske almindeligt, hvis der ønskes et mere stringent facadeudtryk uden afbrudte linjer.

Det forhold, at en facadebehandling ikke er udført i fuld overensstemmelse med gældende praksis, er fejludførelse i forhold til vejledninger og anbefalinger fra leverandør eller på anden måde er udført mindre hensigtsmæssigt, er ikke i sig selv udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Samlet må vi fastholde, at vi ved besigtigelsen ikke har konstateret forhold, som er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand eller for den sags skyld konstateret forhold, som godtgør mulig skade, hvorefter vi som ejerskifteforsikring skal foretage yderligere undersøgelser.

Det er i øvrigt vores vurdering, at forholdene svarer til beskrivelsen i tilstandsrapporten."

Klagerens repræsentant har den 25/10 2022 bl.a. anført:

"Vi skal hermed oplyse om, at vi har modtaget selskabets skrivelse, som ikke kommer med noget nyt ift. sagen og derfor ej heller bibringer sagen yderligere oplysninger.

Der er således fortsat fejl på måden husets pudslag er opført og som fortsat giver huset problemer ift. fugt der trækker op i bolig og facader/klimaskærm.

Derfor er der nærliggende risiko for yderligere skader iht. skadebegrebet. Herunder at fugt trænger op samt at der vil ske yderligere, skader på klimaskærmens pudslag, som vil frostsprænge og krakelere/afskalle.

Der er tale om forhold der går langt udover hvad forsikrede måtte have af kendskab til disse forhold.

Forsikrede er ikke murer og punkter i tilstandsrapporten angiver ikke nogen forhold omkring den fejlagtige puds på huset.

VIGTIG:

Det der er den vigtige del i sagen er, at det er et forhold, som forsikrede ikke kunne være vidende om, da forholdet omkring den fejlagtigt anlagte puds på huset, ikke er nævnt i tilstandsrapporten!

Her henvises til andre små synlige revner i sokkel, som naturligvis ikke skal foretages nærmere udredning af eller opgørelse af erstatning på.

Forholdet der er nævnt i sagen her, er således ikke nævnt, da disse var skjult med maling. Derved var disse ikke synlige førend forsikrede gennemgik ejendommen med murer og fandt, at der var en underliggende skade, som var markant anderledes end de i tilstandsrapporten nævnte forhold.

Der er tale om en skade der skyldes, at pudslag er ført direkte fra terræn og op til husets facader/klimaskærm, uden i øvrigt at sikre en overgang mellem sokkel og facader, således fugt kan trænge direkte op i bygning.

Derved vil facader/klimaskærm fremstå med store udfordringer i form af fugt, som vil medføre pudslag og maling vil slippe underlaget og på sigt falde af.

Særligt i vintermåneder og mere fugtige perioder, vil der fremkomme betydeligt flere skader og huset fremstår således ikke, som tilsvarende huse, da der er sikret overgang mellem sokkel og husets facader.

Betegnelsen i tilstandsrapporten

Det væsentligste og mest markant og forkert beskrevne er, at der fremgår følgende i tilstandsrapporten;

- 'Revnerne er efter husets alder vurderet til at være uden betydning for bygningens stabilitet. Mindre bevægelser efter en reparation kan forekomme'.
- 'Skaderne er af mindre omfang'.

Men der er her tale om et forhold som fortsat er i udvikling, hvilket selskabet er gjort bekendt med.

Der er således ikke tale om de konkrete revner, som er nævnt i tilstandsrapporten – der er her tale om forholdet vedr. pudslag, som er ført i en direkte linje fra sokkel og op over husets facader.

Konkret fund fra taksator

- 'Det anmeldte er besigtiget af Seniortaksator samt Taksator 2, som konstaterer, at der stedvist rundt på ejendommen er områder med mindre afskalninger.'

- 'Det er kendt, at soklen påvirkes både af grundfugt og nedsivende overfladevand. Fugtpåvirkningen kan fra tid til anden bevirke at beton og puds udskiller salte, som kan fremstå som udblomstringer. Dette kan medføre, at pudsen skaller af.'

Ovenstående konkluderer direkte, at selskabet henviser til udtræk/ud blomstring af salte. Det er ikke dokumenteret nogen steder og er således selskabets påstand uden på nogen måde at kunne dokumentere dette.

Der er således konstateret konkret skade på facader/klimaskærm grundet fugt og deraf fremkommer konkret afskalning af maling og på sigt pudslag, da dette vil bevirke, at frosten angriber de konkret op fugtede områder.

Områder der vel og mærke ikke ville være berørt, hvis overgang mellem sokkel og facader var udført iht. forskrifterne.

Almindelig vedligeholdelse:

Hvad angår vedligeholdelse af facader og lign. på bygningen, da er det naturligt, at der en gang imellem – med flere års mellemrum – gennemgås murværk. Det er alment kendt – også af forsikrede.

Hvad ikke er normalt er, at man skal gennemgå alle facader, sokler og pudslag samt maling minimum én gang hvert år, fordi konstruktionen af pudslag gør, at det suger vand fra terræn, da pudslag går fra terræn og direkte op i sokkel og videre ud i facader. Ingen afbrydelser eller mulighed for sikring af klimaskærm.

Derfor fremstår huset som helhed, ej heller som tilsvarende huse af samme alder og stand.

Det er en konkret fejl på bygningen og ikke normal praksis, at føre sokkelpuds direkte hen i facaderne. Herunder vil der ske skader samt være nærliggende risiko for yderligere forhold på bygningen.

Konklusion

Dermed er der både en konkret skade til stede, som er markant forkert beskrevet, idet forhold på klimaskærmen sket ikke er noteret og der er tale om forhold som er faktiske. Herudover er der slet ikke tale om de revner, som er beskrevet i tilstandsrapporten.

Sluttelig er der tale om forhold, som giver nærliggende risiko for skade på den indvendige del af huset, hvis dette ikke udbedres med korrekt og omfattende håndværksmæssig udbedring.

Vi fastholder således kravet overfor selskabet og udbedring af forholdet.

Dette med henvisning til de markante forhold i murværk, som tydeligvis har været dækket til og skjult ved overtagelse af huset. Altså et forhold, som forsikrede ikke kunne vide der skulle mønstres økonomi til og foretages udbedring af.

Man kan ikke med henvisning til ordlyd i tilstandsrapporten, undtage en hel dækning på facader og

klimaskærme. Hertil skal der henvises til regler og praksis omkring klimaskærm i vores indklage til nævnet.

Der er således tale om et forhold forsikrede ikke kunne være vidende om på baggrund af tilstandsrapporten og en større udgift til ændring af konstruktionen.

Herudover skal det oplyses, at det aldrig har været almen skik at bygge uden sikring af klimaskærmen. Sokkelpuds har aldrig været en løsning, som skulle gå direkte op i facaderne. Derfor er det et forhold der går mod Byggereglementet af den tid. Dette må murer ligeledes kunne validere er en forkert løsning.

Vi fastholder således kravet overfor selskabet og udbedring af forholdet. Dette med henvisning til de konkrete forhold og skader der er under maling/puds/klimaskærmen samt nærliggende risiko herfor, grundet den manglende vedhæftning, som tydeligvis har været dækket til og skjult ved overtagelse af huset. Altså et forhold, som forsikrede ikke kunne vide der skulle mønstres økonomi til og foretages udbedring af."

Af fugtrapport af 28/4 2021 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Fugtundersøgelse

Den 26.04.2021 foretog ... undersøgelse på ovennævnte adresse. Vi blev kontaktet af beboer, da der var filts som var blevet løst på ydervæggen og derfor ville have undersøgt om der var et problem, da der tidligere havde været en skade i soveværelset, som er lige på den anden side af afskallinger. Parcelhuset er et murstenshus fra 1967, hvor skillevæggene er en blanding mellem gasbeton og lette vægge. Gulvkonstruktionen er bygget op som en strøkonstruktion med et lammeparket, hvor der er lagt et nyt parketgulv ovenpå.

Da jeg kom ind i entreen, kunne jeg se at tapet sad løst på skillevæg mod badeværelse og der blev her målt en kraftig opfugtning. Der blev målt en kraftig opfugtning i strøkonstruktionen ved indgangen til badeværelset og ligeledes opfugtninger i området omkring, se vedlagte skitse. Dele af ydervæggen var opfugtet i ca. 0,5 til 1 meters højde.

Der hvor filts var faldet af, er fordi der var filtset ned over sokkel, som altid vil stå mere opfugtet end murværket ovenover. Når/hvis der opstår salpeterudtræk i sokkel, vil filts falde af, det anbefales derfor at filts på sokkel bliver fjernet og derefter bliver malet med en sokkelmaling. På baggrund af målingerne, mistænkes der at være en skade omkring badeværelse. Det er overvejende sandsynligt at der er en utæthed på gulvvarme, afløbsinstallationer eller brugsvand, det anbefales derfor at få undersøgt dette nærmere."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 6/5 2021 fremgår bl.a.:

"Årsag til afgørelse: Ved undersøgelse af afløb i brusekabine kunne jeg konstatere, at det er et ældre støbejernsafløb og det kan være gået i jorden, men svært at sige.

Der er ingen yderligere tegn på fugt i sokkel eller væg udenfor badeværelset i carport eller mod have.

Der kan måske være lidt fugt i væg i gangen da tapet er lidt bølget, dertil skal der understreges at der ikke er gummifuger i brusekabine.

Nye fliser er højst sandsynligt lagt ovenpå gamle fliser, da der er forhøjet fliser over afløb i brusekabine og stadig ingen gummifuge i kant se billeder.

Har stået i 5 min med fuld tryk på afløb og det løber ikke over eller stopper til som kunde hentyder."

Af taksators brev til klageren på baggrund af besigtigelse af 13/12 2021 fremgår bl.a.:

"Herunder vil jeg nærmere redegøre for vores vurdering.

Min kollega, ... , og jeg besøgte dit hus den 13. december 2021.

Det er korrekt, at der stedvis rundt på bygningen forekommer områder med mindre afskalninger henholdsvis på sokkel samt på facade.

Efter vores vurdering skal afskalningerne i sokkelpudsens ikke tilskrives, at den er pudset og heller ikke, at der er pudset ned over fugtspærren, som er placeret mellem sokkel og den murede facade.

Huset er opført i 1967 formentlig på en sokkel af beton måske afsluttet med bloksten øverst, men det vil fremgå af byggesagen, som dog ikke er offentlig tilgængelig på www.weblager.dk.

Uanset om det er et betonfundament eller en kombination, så er det forholdsvis almindeligt, at soklen pudses fra under terræn til fugtspærren.

I og med fundamentet er direkte påvirket af grundfugt og nedsivende overfladevand, som findes i jorden omkring, så er der risiko for, at fugt stiger op i materialet, indtil det møder fugtspærren.

Fugtspærren er netop placeret i overgangen mellem sokkel og den murede facade for at blokere for, at fugten fortsætter op i murstenene.

Fugten kan betyde, at der udskilles salte fra beton og puds. Dette vil trænge med fugten ud gennem overfladen og vil fremstå som udblomstringer på overfladen, som derfor vil begynde at skalle af.

Det er vores vurdering, at det er en helt sædvanlig mekanisme, som er uden betydning for bygningsdelens funktion eller holdbarhed, og dermed blot et forhold, der kan udbedres som led i den almindelige vedligeholdelse.

Afskalningerne forekommer kun sporadisk rundt på soklen, og det findes dermed ikke godtgjort eller dokumenteret, at det skyldes, at soklen er pudset med et uegnet produkt eller på en uensigtsmæssig måde.

Det er i og for sig rigtigt, at det kan være problematisk, hvis pudsens på en facade trækkes ned over fugtspærren og ubrudt ned over sokkel.

Det giver dog ikke afskalninger på soklen, men kan give udfordringer i forhold til pudsen på den murede facade, idet pudsen i nogle tilfælde kommer til at virke som en væge.

Vi fandt ikke tegn på den type forhold ved pudsen på de murede facader.

Der forekommer ganske vist nogle pudsafskalninger enkelte steder.

Disse er umiddelbart en følge af mindre bevægelsesrevner, som over tid har givet revnedannelser i overfladebehandlingen, således at fugt har kunne trænge ind bagom.

Fugtindtrængning under overfladebehandlingen vil resultere i afskalninger, som blot vil fortsætte, indtil området bliver rensset i bund og retableret.

Forholdet kan sagtens opstå igen samme sted eller et andet sted, hvis man som husejer ikke får udbedret revnerne inden for rimelig tid som led i den almindelige vedligeholdelse.

Sammenfattende skal vi konkludere, at vores besigtigelse ikke har givet anledning til at ændre ved vores hidtidige vurdering.

Vi har naturligvis gennemgået rapport fra [fugttechnik], som hovedsageligt drejer sig om fugt fra badeværelset, men dog også nævner risikoen for fugt i puds på sokkel.

Som nævnt herover er vi i princippet enige med [fugttechnik] omkring risikoen for fugtopstigning, hvis der er pudset ned over fugtspærren.

Dog er vi ikke enige i, at den aktuelle fugt i soklen har noget med det at gøre.

Vores anbefaling til dig er derfor at få repareret de få områder det drejer sig om, således at overfladen er intakt.

Vi vurderer ikke, at det er nødvendigt at afrense overfladebehandlingen og pudsen hele vejen rundt huset."

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K1	Sokkelpuds er i områder revnet og afskallet og har mangelfuld vedhæftning til underlaget. Se f.eks. mod carporten, vest og syd. Note: Skaderne er af mindre omfang.
	K1	Der er revner i sokkel mod vest og øst. Note: Revnerne er efter husets alder vurderet til at være uden betydning for bygningens stabilitet. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"18. Hvad dækker forsikringen

...

Skade

18.3

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.

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

a Forhold, som er nævnt 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.

...

f Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 18.3."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et parcelhus fra 1967, den 1/7 2019. Hun anmeldte i april 2021 en fugtskade, som efterfølgende viste sig at være en skjult rørskade, som blev behandlet under husforsikringen. Der blev ligeledes konstateret fugt på sokkel, hvilket blev anmeldt på ejerskifteforsikringen. Der er konstateret afskalning af sokkelpuds og revnedannelse i sokkel. I klagen til nævnet har klageren anført, at facaderne er forkert konstrueret og forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Klageren har videre anført, at hun ønsker, at selskabet skal "afholde udgiften til en sagkyndig udtalelse for at fastlægge, i hvilket omfang der i de berørte dele af facaden er skade eller nærliggende risiko for skade og i bekræftende fald foreslå en udbedringsmetode og fastsætte udgiften til udbedring af forholdet. Selskabet skal lade denne udtalelse indgå i den videre sagsbehandling. Vi foreslår derfor Teknologisk Institut tilkobles sagen og en nærmere og mere uvildig tilgang til sagens omstændigheder vurderes af disse."

Selskabet har afvist at yde dækning til udbedring af forhold vedrørende facaderne under henvisning til, at forholdene ikke udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har henvist til oplysningerne i tilstandsrapporten, at pudsafskalning og mindre revnedannelse ikke har betydning for bygningens funktion og holdbarhed, og at udbedring bør ske i forbindelse med almindelig vedligeholdelse.

Af taksators brev til klageren på baggrund af besigtigelse af 13/12 2021 fremgår det, at "Det er korrekt, at der stedvis rundt på bygningen forekommer områder med mindre afskalninger henholdsvis på sokkel samt på facade. Efter vores vurdering skal afskalningerne i sokkelpudsens ikke tilskrives, at den er pudset og heller ikke, at der er pudset ned over fugtspærren, som er placeret mellem sokkel og den murede facade. Huset er opført i 1967 formentlig på en sokkel af beton måske afsluttet med bloksten øverst ... Uanset om det er et betonfundament eller en kombination, så er det forholdsvis almindeligt, at soklen pudses fra under terræn til fugtspærren. I og med fundamentet er direkte påvirket af grundfugt og nedsivende overfladevand, som findes i jorden omkring, så er der risiko for, at fugt stiger op i materialet, indtil det møder fugtspærren. Fugtspærren er netop placeret i overgangen mellem sokkel og den murede facade for at blokere for, at fugten fortsætter op i murstenene. Fugten kan betyde, at der udskilles salte fra beton og puds. Dette vil trænge med fugten ud gennem overfladen og vil fremstå som udblomstringer på overfladen, som derfor vil begynde at skalle af. Det er vores vurdering, at det er en helt sædvanlig mekanisme, som er uden betydning for bygningsdelens funktion eller holdbarhed, og dermed blot et forhold, der kan udbedres som led i den almindelige vedligeholdelse. Afskalningerne forekommer kun sporadisk rundt på soklen, og det findes dermed ikke godtgjort eller dokumenteret, at det skyldes, at soklen er pudset med et uegnet produkt eller på en uhensigtsmæssig måde. Det er i og for sig rigtigt, at det kan være problematisk, hvis pudsen på en facade trækkes ned over fugtspærren og ubrudt ned over sokkel. Det giver dog ikke afskalninger på soklen, men kan give udfordringer i forhold til pudsen på den murede facade, idet pudsen i nogle tilfælde kommer til at virke som en væge. Vi fandt ikke tegn på den type forhold ved pudsen på de murede facader. Der forekommer ganske vist nogle pudsafskalninger enkelte steder. Disse er umiddelbart en følge af mindre bevægelsesrevner, som over tid har givet rev-

nedannelser i overfladebehandlingen, således at fugt har kunne trænge ind bagom. Fugtindtrængning under overfladebehandlingen vil resultere i afskalninger, som blot vil fortsætte, indtil området bliver rensset i bund og retableret. Forholdet kan sagtens opstå igen samme sted eller et andet sted, hvis man som husejer ikke får udbedret revnerne inden for rimelig tid som led i den almindelige vedligeholdelse. Sammenfattende skal vi konkludere, at vores besigtigelse ikke har givet anledning til at ændre ved vores hidtidige vurdering".

Nævnet bemærker, 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 der på overtagelsestidspunktet var forhold ved facaderne, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse. Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale for yderligere undersøgelser af facaderne.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 4.2, at "Sokkelpuds er i områder revnet og afskallet og har mangelfuld vedhæftning til underlaget" og at "Der er revner i sokkel mod vest og øst".

Nævnet har videre lagt vægt på, at ejendommen er opført i 1967, og at udvendige vægflader på pudsede og malede huse er mere vedligeholdelseskrevende end andre typer udvendige vægflader. En køber kan i almindelighed ikke forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt, og det gælder navnlig, når der i tilstandsrapporten er anmærkninger, for så vidt angår facadernes maling/behandling.

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at vedligeholdelsesbyrden væsentligt går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af husets alder og konstruktion.

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

98657

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.



Svend Bjerg Hansen