

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 30. august 2023 blev i sag nr. 99168:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 2/1 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Skade ved vandindtrængen grundet byggesjusk. Skaden krævede en omfattende facaderenovering. Anmeldt fra forsikring. I første omgang med henvisning til tilstandsrapport, da dette blev tilbagevist, blev afslaget begrundet med, at de anså det for almindeligt vedligehold. Vi anser det for en skade dækket af forsikringen, da beløbet langt overstiger hvad der må forventes under normalt vedligehold.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker fuld dækning for vores udgifter til facaderenovering 77.209,50."

Selskabet har i brev af 16/2 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Frida Forsikring A/S har modtaget klagen fra vores risikobærer Domus Forsikring A/S. Vi svarer på klagen efter aftale med Domus Forsikring A/S, da vi administrerer deres bestand af ejerskifteforsikringer.

På vegne af Frida Forsikring A/S skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til den indgivne klage af 6. januar 2023.

Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ... opført i 1906 med overtagelsesdato den 28. april 2015.

I forbindelse med handlen var der tegnet en 10-årig udvidet ejerskifteforsikring hos Qudos Insurance. Pga. konkurs hos Qudos, tegnede klager den 21. juni 2019 en restperiodeforsikring hos Domus Forsikring V/Frida Forsikring Agentur. Policen og vilkårenes for forsikringen fremlægges som **bilag 1**.

Tilstandsrapporten udarbejdet den 23. februar 2015 fremlægges som **bilag 2**. Klager anmeldte den 16. marts 2022 følgende (**bilag 3**):

Indtrængen af vand i mur, grundet byggesjusk. Der mangler overgang mellem gitre under pudset. Der hvor der skulle være overlap, der revner facaden. Det resulterer i indtrængning af vand. Det ødelægger isoleringen inde bagved. 2) Der sås mos på mur, hvorefter håndværker blev tilkaldt.

Klager fremsendte den 14. april 2022 billeder af det anmeldte forhold (**bilag 4**) og den 14. april 2022 modtog vi tilbud fra ... på renovering af ejendommens facader på 257.365 kroner + moms (**klagers bilag**).

Taksator fra Frida Forsikring besigtigede herefter ejendommen den 2. maj 2022. Taksatorrapporten fremlægges som **bilag 5**.

På baggrund af taksatorens oplysninger om besigtigelsen vendte Frida Forsikring A/S v/... tilbage den 3. juni 2022 og afviste det anmeldte forhold, hvorefter klager den 15. juni 2022 fremsendte en indsigelse over afgørelsen (**bilag 6**), hvorefter vi den 30. juni 2022 fastholdt afgørelsen. Klager fremsendte herefter den 15. juli 2022 endnu en klage over afgørelsen til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling (**bilag 7**). Afdelingen fastholdt derefter den 3. august 2022 afgørelsen (**bilag 8**).

Fridas opfattelse af sagen

Vi skal bemærke, at forsikringen dækker skader/skaderisici som var til stede ved tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden jf. vilkårenes pkt. 4A.

Hertil fremgår af vilkårenes punkt 4B, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ejendommen er opført i 1906 og overtaget den 28. april 2015. Først den 16. marts 2022 og derfor næsten 7 år efter overtagelsen, anmelder klager indtrængende vand.

Som det fremgår af taksatorrapporten, var der ved besigtigelsen tale om indtrængende vand ved vinduet i badeværelset mod øst. Taksatoren oplyser i den forbindelse, at pudsede ældre ejendomme kræver ekstra vedligeholdelse, for at forebygge indtrængende vand igennem revner mv.

Hertil oplyser taksatoren, at der ikke ved besigtigelsen kunne konstateres, at klager siden købet af ejendommen tilbage i 2015 havde vedligeholdt facaderne.

Taksatoren vurderer, at den manglende vedligeholdelse er årsagen til den indtrængende vand og ikke måden pudsningen af ejendommen er sket på jf. klagers anmeldelse.

Hertil oplyser taksatoren, at der er tale om almindelige forekommende revner for ældre ejendomme, som skyldes alm. bevægelse af selve ejendommen, da der er tale om vandrette revner, der revner over hinanden og ikke fejl i selve pudsningen af facaderne, som klager ellers har gjort gældende i forbindelse med anmeldelsen af skaden til forsikringen.

Da der først ca. 7 år efter overtagelsen er konstateret indtrængende vand, fastholder vi, at forholdet ikke var til stede ved overtagelsen og derfor ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4A og B, men derimod alene hører ind under alm. vedligeholdelse, som man som husejer må påregne.

Ankenævnspraksis

Vi skal her henvise til kendelsen 89.685 (**bilag 9**), hvor der var konstateret revner i murværket i en langt nyere bygningen fra 1969. Nævnet bemærkede i deres afgørelse, at udbedringen af revnedannelsen efter nævnets opfattelse i det væsentlige havde karakter af sædvanlig løbende vedligeholdelse af en ældre murstensejendom.

Det er vores vurdering, at kendelsen dokumenterer, at den omstændighed, at der er konstateret revner i puds i et ældre hus ligesom i denne sag, ikke opfylder skadebegrebet, men derimod hører ind under almindelig vedligeholdelse man som husejer må påregne.

I sagen 84.795 (**bilag 10**) anmeldte klager, at der var tale om større revner i murværket i en ejendom opført i 1963. Klagers murer og byggesagkyndig vurderede, at årsagen til revnerne i murværket skyldtes rustne murbindere. Ejendommen var overtaget i 2003 og anmeldelsen var sket til selskabet i 2012. Nævnet lagde vægt på i deres afgørelse, at forholdet vedr. rustne murbindere og porøse fuger ved overtagelsen ikke nedsatte bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger.

Der er i nærværende sag tale om, at der først 5 år efter overtagelsen konstateres korrosion af forankringsplader samt revner i murværk, som efter vores opfattelse ligesom i kendelsen 84.795 ikke på overtagelsestidspunktet har udgjort en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

I ankenævns sagen 88338 (**bilag 11**) havde klager anmeldt revner i facaden, som havde medført fugt, skimmelsvamp og vandindtrængningen i bygningen. På trods af, at der havde været konstateret disse revner samt følgeskader, fandt ankenævnet ikke, at der var tale om en dækningsberettiget skade, da klageren ikke havde bevist, at der på overtagelsestidspunkt var tale om de anmeldte følgeskader i bygningen.

Endelig fandt nævnet i kendelsen 96778 (**bilag 12**) vedr. en ejendom opført i 1980, at den omstændighed, at der var tale om revner i ejendommens facader 5 år efter overtagelsen ikke udgjorde en skade i ejendommens forstand på overtagelsestidspunktet.

Det er vores opfattelse, at alle de nævnte ankenævnskendelser er sammenlignelige med denne sag.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at det anmeldte forhold, ikke på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejer-skifteforsikringens forstand.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klageren har i mail af 9/3 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har fra start af gjort opmærksom på, at den beskadigede bygningsdel er opført senere. Det er derfor ikke korrekt når Frida forsikring igen henfører til 'opført 1906'.

Tilbygningen, hvor skaden er sket, er opført imellem 1960 og 1980. Ombygget med tagterrasse i 1990. Det er derfor påfaldende, at skaden er sket i den nyeste del af bygningen.

Det er ikke korrekt når taksator skriver, at der ikke er foretaget vedligehold af bygningen. Taksator modsiger sig selv, idet han jo nævner, at der er udbedrede revner.

Vi har foretaget løbende vedligehold, hvilket kan dokumenteres.

Fuld facademaling i 2015 løbende vedligehold, senest i 2021.

Jeg kan her supplere med, at den fulde maling af hele huset i 2015 kostede ca. 60.000 kr. Hvor skadesudbedringen af den noget mindre nyere tilbygning har kostet 325.00.

Vi har holdt bygningen i almindelig (eller bedre) vedligeholdelsestilstand.

Jeg fastholder, at der er tale om en skade, som er dækket af forsikringen."

Selskabet har i brev af 11/4 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Frida Forsikring A/S har modtaget klagers høringsindlæg fra den 9. marts 2023.

Klager gør gældende, at stedet, hvor der er tale om indtrængende vand er en tilbygning opført mellem 1960 og 1980 og der er sket fuld facademaling for 60.000 kroner tilbage til 2015.

At facaderne er malet tilbage til 2015 for 60.000 kroner, vedrører ikke en renovering eller udskiftning af selve pudsen på facaderne, men alene en overfladebehandling af ejendommen. Klager har derfor købt en ejendom med en ældre pudsbelægning.

Taksatoren oplyser, at pudsede facader løbende skal vedligeholdes. Ellers vil der komme fugt bag de opstående revner, og facadepudsen vil miste vedhæftningen. Revner opstår i den forbindelse grundet alm. bevægelser i ejendommen og skal derfor løbende vedligeholdes.

Klager anmelder først 7 år efter overtagelsen, at der er sket indtrængende vand gennem puds. Når dette er tilfældet, hører det anmeldte forhold ind under den almindelige vedligeholdelse, som man må påregne som husejer, når man har valgt at købe en ejendom med pudsede facader, som kræver yderligere løbende vedligeholdelse end ejendomme, som ikke er pudsede.

Vi fastholder derfor, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen, da klager ikke har dokumenteret, at skaden på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4A.

Skaden er ikke opstået ud fra klagers ejendom

Taksatoren oplyser, at stedet på facaden, hvor der er sket vandindtrængning, ikke er placeret ud for klagers lejlighed, da fugtindtrængningen er sket på 1. sal i badeværelse ved lejlighed 4 C-mod syd. Nærmere omkring placering af de enkelte lejligheder fremlægges som **bilag 13 og 14**.

Efter gennemgang af købsaftalen (**bilag 15**) fremgår der følgende på side 15 af 23 (side 30 i bilag 15):

Køber har pligt til at være medlem af ejerforeningen og skal respektere erhvervs- og byggestyrelsens normalvedtægter eller de for lejligheden tinglyste vedtægter.

Med mindre andet er anført i købsaftalen, bidrager ejerlejligheden til fællesudgifterne i forhold til tinglyst fordelingstal.

Vi har ikke modtaget dokumentation fra klager på, at de sammen med de øvrige 3 lejligheder deler omkostningerne til renovering af de dele af ejendommen, som ikke støder op til klagers lejlighed.

Klager **opfordres** derfor til at fremsende dokumentation på, at de deler omkostningerne til vedligeholdelse af netop den del af ejendommen, hvor der er sket indtrængende vand ud fra lejlighed 4C og som nu er anmeldt til forsikringen.

Såfremt klager ikke kan fremsende denne dokumentation, dækker forsikringen, ud over vi ikke finder det anmeldte forhold var til stede ved overtagelsen og derfor ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4A, ikke det anmeldte forhold, når forsikringen alene dækker selve adressen beskrevet i policen (**bilag 1**) og ikke andre lejligheder på ejendommen jf. vilkårenes pkt. 3 og 4.

Oplysningerne i tilstandsrapporten og policen

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 5B:

Forsikringen dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapportens pkt. 2.1 beskrevet følgende i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten tilbage til den 23. februar 2015:

Pkt. 2.1 Facader/gavle: 'Murværket har flere skrårevner huset rundt. Note: Revnedannelserne skønnes ikke at være af nyere dato, men må forventes på et hus af denne type og med denne alder.

Skaderne på facaderne har fået karakteren K2, som beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

At der nu er sket vandindtrængning 7 år efter overtagelsen kan derfor ikke forekomme overraskende uanset, at facaderne jf. klagers oplysninger er blevet malet i 2015 og 2021.

Hertil fremgår der følgende af policen: 'Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der udbreder sig fra de afskalninger, revner og/eller sætninger, som er nævnt i tilstandsrapporten. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af sådan forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunne opstå'.

Da der i tilstandsrapporten er oplyst om alvorlige skader i facaderne og der i policen er taget forbehold herom, dækker forsikringen heller ikke af den grund det anmeldte forhold jf. vilkårenes pkt. 5B.

Vi har ingen yderligere bemærkninger og klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Til dette har klageren fremsendt mail af 30/4 2023, hvori det bl.a. er anført:

"Jeg gjorde gældende, at vi havde foretaget løbende vedligehold af huset. Herunder en fuld facademaling.

Endvidere tydeliggør 60.000 kr. for en fuld facademaling overfor mere end 320.000 kr. i reparation – at der er tale om udbedring af en skade/Reparation, og ikke normal vedligehold.

Vi har vedligeholdt vores facader.

Anmeldelsen er sket, da vi konstaterede skaden. Jeg understreger, at forsikringens løbetid er 10 år.

Skade ikke opstået ud for vores lejlighed

Jeg fremsender hermed vedtægter for ejerforeningen, hvoraf det fremgår at ydermure, facader, vinduer m.v. vedligeholdes i fællesskab (Efter fordelingstal)

Endvidere kan det ses ved vores andel af de samlede reparationsudgifter.

Jeg anser det hermed for dokumenteret.

Oplysninger i tilstandsrapporten.

Tilstandsrapporten omtaler kun 'skrårevner'. Bilag 4 – viser 'skrårevner' i den gamle del af bygningen (Den del, der er opført i 1906).

De anmeldte skader er horisontale revner, som det fremgår af skadesanmeldelsen og det fremsendte billedmateriale. Jeg må i den forbindelse anmode Frida om at indsende skadesanmeldelsen med billeder. Jeg kan ikke se de først fremsendte billeder i dokumentoversigten (Det nærmeste er bilag 3, hvoraf det fremgår, at de er fremsendt). Deraf fremgår det tydeligt, at det er helt horisontale revner.

Skaden er derfor ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Endvidere vidner de helt horisontale 'revner' om, at der er tale om bagvedliggende byggesjusk – manglende overlap.

Jeg fastholder, at der er tale om en skade, der skal dækkes af forsikringen."

Hertil har selskabet i brev af 23/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klager bemærker i sit høringsindlæg, at skaden ikke er sket udenfor sin lejlighed.

I den forbindelse har klager vedlagt normalvedtægt for ejerforeninger. Jf. § 15 stk. 1. 'Vedligeholdelse', fremgår der følgende:

Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse, herunder af døre mod fællesarealer, udvendige ruder og vinduer samt altaner, elevatorer, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer.

Når klager ikke har vedligeholdelsespligten for ejendommens facader, men derimod alene lejligheden indvendigt og skaden heller ikke befinder sig ud fra klagers lejlighed, kan vi heller ikke af den grund meddele dækning, da klager ikke har grundlag for at anmelde skaden til forsikringen, når det alene er ejerforeningen, som har vedligeholdelsespligten for facaderne.

Vi har ingen yderligere bemærkninger og klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Heroverfor har klageren i mail af 10/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Ejerforeningen består af 4 ejerlejligheder. Vi har ingen egenkapital og afholder udgifter efter fordelingstal

Fridas seneste to besvarelser er direkte indbyrdes modstridende! Ud fra dette ville de dække, hvis skaden var sket ud for vores lejlighed.

Jeg henviser endvidere til at tilstandsrapporten er lavet for hele ejendommen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af tilstandsrapport af 23/2 2015 fremgår bl.a.:

"A Beboelse

...

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K2 Murværket har flere skrårevner huset rundt. Note: Revnedannelserne skønnes ikke at være af nyere dato, men må forventes på et hus af denne type og med denne alder."

Af skadesanmeldelse af 16/3 2022 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev forholdet (1) opdaget: 01-03-2022

Hvad er skaderamt (1): 1) Indtrængen af vand i mur, grundet byggesjusk. Der mangler overgang mellem gitre under pudset. Der hvor der skulle være overlap, der revner facaden. Det resulterer i indtrængning af vand. Det ødelægger isoleringen inde bagved. 2) Der sås mos på mur, hvorefter håndværker blev tilkaldt."

Af selskabets taksatorrapport af 2/5 2022 fremgår bl.a.:

"Anmeldelse fra kunde:

Revner- Indtrængen af vand i mur, grundet byggesjusk. Der mangler overgang mellem gitre under pudset. Der hvor der skulle være overlap, der revner facaden. Det resulterer i indtrængning af vand. Det ødelægger isoleringen inde bagved. Der sås mos på mur, hvorefter håndværker blev tilkaldt.

Taksatorbeskrivelse:

På facade mod øst til venstre (mod syd) mellem badeværelsesvinduer på 1 sal og tagterrasse ses der revner i facade puds. Der ses 3 revner hvor der muligt er åbning ind mod gammel ydermur. Ellers ses der vandrette revner i puds flere steder i den facade. Der er foretaget udbedring- rep af facade puds tidligere over badeværelses vinduer. Ses også 2 steder over vinduer og på 'søjler' på side af vindue. Der ses revner i facade puds ca.30 -40 cm over jordniveau.

På badeværelse ses maling krakeleret og der er bobler i hjørne ved lysning, ind mod vindue. Der måles forhøjet fugt rundt i indvendig lysning. Samme område hvor der er revner i facade puds på udvendig side. Der måles 98,5 % fugt med GAN måler.

...

Beskrivelse: Facade mod øst ned mod jord.

...

Beskrivelse: Over badeværelsesvinduer.

...

Beskrivelse: Indvendigt område.

...

Beskrivelse: Fugtmåling i lysning.

4. Årsag og omfang

Revner i facade puds over badeværelsesvinduer på øst facade mod syd. Vandindtrængning i revner, bagvedliggende mur opfugtes.

Forhøjet fugt måles rundt vindue længst mod syd, og der ses krakelering og bobler i maling rundt lysning.

Omfanget vurderes at være følgende i området omkring badeværelsesvinduet:
Stilads/lift

- Rep af revner i facade mod øst.
- Evt facademaling el skalcem.

Indv.

- Lysning rundt vinduer tørres.
- Malerbehandling i området.

5. Vurdering af dækning

Revner er vandrette og der revner over hinanden. Det skyldes IKKE mangel på overlap af net, men fordi det arbejder.

Kunde har boet 7 år på stedet, og der er ikke lavet vedligehold af facaden.

Jeg mener fugtindtrængen i bagvedliggende væg skyldes manglende vedligehold af facade og dermed revner og skaden derfor ikke har været til stede ved overtagelsen og ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4A."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

21. Udvidede dækning

...

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås."

Nævnet udtaler:

Den 28/4 2015 overtog klageren en lejlighed i den forsikrede ejendom, der er fra 1906. Klageren anmeldte den 16/3 2022, at "der mangler overgang mellem gitre under pudset. Der hvor der skulle være overlap, der revner facaden. Det resulterer i indtrængning af vand". Klageren kræver, at selskabet dækker klagerens andel af udgifterne til facaderenoveringen på 77.209,50 kr.

Klageren har anført, at den beskadigede bygningsdel ikke er opført i 1906 – men mellem 1960-80 og er ombygget med tagterrasse i 1990. Bygningen er blevet vedligeholdt. Der er udført fuld facademaling i 2015 og løbende vedligehold senest i 2021. Beløbet for den omfattende facaderenovering overstiger, hvad der må forventes under normalt vedligehold. Klageren har anført, at "Endvidere tydeliggør 60.000 kr. for en fuld facademaling overfor mere end 320.000 kr. i reparation – at der er tale om udbedring af en skade/Reparation, og ikke normal vedligehold". Klageren har anført, at tilstandsrapporten kun omtaler "skrårevner" i den del af bygningen, der er opført i 1906. De anmeldte skader er horisontale revner, hvorfor klageren er af den opfattelse, at skaden ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet på overtagelsestidspunktet ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Maling af facaden i 2015 udgør alene en overfladebehandling af ejendommen. Klageren anmeldte først 7 år efter overtagelsen, at der var indtrængende vand gennem pudsen. Selskabet har anført, at det hører ind under almindelige vedligeholdelse, der må påregnes, når man har valgt at købe en ejendom med pudset facade.

Ankenævnet for Forsikring

11.

99168

de. Selskabet har anført, at det fremgår af tilstandsrapporten, at der er alvorlige skader i facaderne.

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

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved ejendommens pudsede facade, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Hvad angår forsikringens udvidede dækning finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de fremlagte fotografier, og at klageren overtog lejligheden i den forsikrede ejendom den 28/4 2015 og anmeldte forholdet den 16/3 2022.

Nævnet har også lagt vægt på, at ejendomme med pudsede facader er mere vedligeholdelseskrævende end andre typer udvendige vægflader. Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at vedligeholdelsesbyrden går væsentlig ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af husets alder og konstruktion.

Nævnet bemærker, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 2.1, at "murværket har flere skrårevner huset rundt. Note: Revnedannelserne skønnes ikke at være af nyere dato, men må forventes på et hus af denne type og med denne alder". Forholdet har fået karakteren K2, der beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Ankenævnet *for* Forsikring

12.

99168

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.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings'.

Peter Thønnings