Ankenævnet *for* Forsikring

Den 10. maj 2023 blev i sag nr. 99193:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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 5/1 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Jeg overtager hus på …, og da jeg opdager fugt på førstesal ved skorsten tager jeg tapet af for at undersøge omfanget. Ved nedtagning af tapet falder puds af væg i så store mængder, at jeg kontakter forsikringsselskab. Ved nærmere gennemgang kan jeg konstatere, at puds på alle vægge undtagen skråvægge er ikke hæftende. I stueetagen er puds i stue og gangareal heller ikke hæftende og falder ned i store mængder da jeg påbegynder rillefrænsning grundet ulovligt el.
>
> Taksator vurderer ved hans besigtigelse af skaden, at pudsen er ikke hæftende på 60-70% i de nævnte rum. De håndværkerfirmaer der har besigtiget skaden vurdere det svarende til 70-80%.
>
> Taksator nævner ved gennemgangen, at i så store mængder er det en forsikringssag, og at han ligeledes ikke mener at det firma der har udført tilstandsrapporten har gjort det godt nok, da de ifølge ham burde have lavet 'bankeprøver'. Jeg kontakter firmaet som har lavet tilstandsrapporten efterfølgende og gør dem opmærksomme på dette, de siger, at det kun er på klinker/fliser man laver sådanne prøver, og vurdere at Frida forsikring på alle måder bør dække da det er en skjult skade man som køber på ingen måde har kunne forudse.
>
> Frida lægger i deres afgørelse vægt på, at forholdet er opstået som følge af mine ændringer til ejendommen. Jeg har været nødsaget til at få genopbygget alle rum, da min søn har støvallergi og får medicin for dette, hvilket jo medfører, at han ikke kan bo i hus med så store mængder

støv/nedfaldet puds. Alle vægge er pudset op på præcis samme steder og uden ændringer i indretning, så hvis min intention havde været at ændre på bygningen kan dette purre afvises. Jeg har som køber på ingen måde kunne tage højde for dette og den udgift det har medført, og oplever, at Frida i den grad prøver at afsige sig et ansvar som jeg mener helt klart burde ligge hos dem som forsikringsselskab.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Jeg ønsker at opnå, at Frida forsikring påtager sig det ansvar de har som forsikringsselskab og i mit tilfælde dækker de omkostninger jeg har haft i forbindelse med nedtagening"

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

"Som advokat for for indklagede, Domus Forsikring A/S, c/o Frida Forsikring Agentur A/S, skal jeg nedenfor fremkomme med mine bemærkninger til forsikringstagers klage.

i. Faktiske omstændigheder
Klager erhvervede den af sagen omhandlede ejendom med overtagelsesdag den 15. juli 2022.

Som klagesagens bilag A og bilag B fremlægges henholdsvis salgsopstilling og købsaftale fra klagers køb af ejendommen.

Forud for købet af ejendommen modtog klager tilstandsrapport, der fremlægges som sagens bilag C.

I tilstandsrapporten, side 8, fremgår, at beboelsesejendommen er opført i 1965.

Under sælgeroplysningerne, side 16, fremgår, at sælger på tidspunktet for salget af ejendommen havde boet i ejendommen i 12 år, ligesom det af sælgeroplysningerne, side 19, pos. 6.1, fremgår, at sælger ikke i sin ejertid havde registreret revner i inder-/skillevægge.

Derudover fremgår det samme sted, at sælger ikke i sin ejertid havde registreret fugtproblemer i inder-/skillevægge.

Sælger oplyste samtidig som svar på spørgsmål 6.3, at sælger ikke havde kendskab til at inder-/skillevægge var blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader.

I forbindelse med købet af ejendommen tegnede klagerne ejerskifteforsikring hos indklagede.

Police med forsikringsbetingelser fremlægges som sagens bilag D.

Efter at have overtaget ejendommen påbegyndte klagerne en omfangsrig renovering. Til belysning heraf fremlægges fotoserie som bilag E.

I anledning af klagerens skadesanmeldelse lod indklagede taksator foretage besigtigelse.

På baggrund af tilbagemelding fra taksator meddelte indklagede ved mail af 8. august 2022, der fremlægges som sagens bilag F, at indklagede desværre ikke kunne give dækning i nærværende sag.
Af sagens bilag F fremgår blandt andet følgende:
'Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at alt tapet tillige skyggelister og fodpaneler i stuen og på 1. salen var fjernet. Samtlige døre og indfatninger var også fjernet, på 1. salen var dørene dog stadig i åbningerne.

I stuen var der rillefræset i væggene lige over fodpanelerne for ny elinstallation. I stuen var der store områder med løst puds og på 1. salen ligeså. Skunk- og skråvægge på 1. salen sås med gipsplader og fremstod intakte med undtagelse af skruehuller, som forventeligt taget i betragtning af der er taget tapet ned.

Huset er opført i 1965 med gasbeton som indermur. Denne er pudset op i almindelig strandmørtel, og taksator vurderer at det er pudset op uden egentlig udkast/hæftelag. (en særlig måde at pudse på gasbeton, hvorpå pudsen bedre hæfter fast ved sidste pundslag). Taksator oplyser at det er almindelig kendt, at man ikke altid pudsede på den måde på opførelsestidspunktet, og oplyser at der heller ikke er egentlige krav til måden der pudses på, hvorfor der ikke er tale om en fejlkonstruktion. Pudset har således haft bedre mulighed for at løsne sig, da du påbegynder nedtagning af tapet, paneler, døregerigter og rillefræser til ny el. Forinden har ejendommen i stået i 57 år uden at give anledning til skader.'

Indklagedes tilbagemelding til klager skete på baggrund af taksators faktiske registreringer, idet det samtidig bemærkes at taksator ikke har givet klager noget dækningstilsagn, hvilket taksator i øvrigt ikke er eller har været bemyndiget til.

ii. Retlig relevant skade
Af forsikringsbetingelserne fremlagt som en del af sagens bilag D fremgår, at ejerskifteforsikringen dækker skader, som var til stede på tidspunktet for ejendommens overtagelse.

Skadesbegrebet fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4, hvoraf blandt andet fremgår følgende:
…
Den af sagen omhandlede ejendom er opført i 1965 med gasbeton som indermur.

Indermuren af gasbeton er pudset op i almindeligt strandmørtel, hvilket var en sædvanlig udførelsesmetode på tidspunktet for ejendommens opførelse.

I salgsopstillingen er der fotos af dele af ejendommens indervægge, og heraf kan det udledes, at indervæggene fremstod pæne og uden synlige skader, ligesom det af tilstandsrapporten fremgår at sælger, der på tidspunktet for salget havde boet i ejendommen i ca. 12 år, oplyste ikke at have konstateret/registreret skader i inder-/skillevægge i sin ejertid.

På tidspunktet for salget af ejendommen i 2022 har ejendommens indervægge således i en alder af ca. 57 år fremstået uden egentlige skader.

Det er indklagedes opfattelse, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at gasbetonvæggenes oppudsning med hensyn til stand adskilte sig fra andre huse af tilsvarende karakter fra samme tid.

Ankenævnet for Forsikring har haft lejlighed til at tage stilling til samme problematik i andre tilsvarende sager, og som sagens bilag G, bilag H og bilag I fremlægges:
- AK98240
- AK87808
- AK97077

I AK98240 (bilag G) udtalte ankenævnet som det fremgår af kendelsen, side 14 og 15 blandt andet følgende:
'Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at huset – med de indvendigt oppudsede gasbetonvægge uden udkast – adskiller sig fra andre huse fra den tid og med tilsvarende vægge. Nævnet finder herefter, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved de pudsede vægge, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet henviser til sagerne 87808 og 97077.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at pudsen på væggene efter det oplyste er 46 år gammel, og at det efter nævnets opfattelse er ganske sædvanligt at pudsens vedhæftning på indervægge af gasbeton i huse fra 1960/1970erne er dårlig.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at det forhold, at man ikke foretog 'udkastning' – i forbindelse med at gasbetonvæggene blev pudset – gør, at forholdet adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af samme alder.'

I AK87808 (bilag H) udtalte ankenævnet som det fremgår af kendelsen, side 8 og 9 blandt andet følgende:
'Klageren kræver dækning for udgifterne til udbedring af løst puds og gasbetonblokke. Klageren har oplyst at i mindst et tilfælde hænger radiatoren udelukkende i en løs gasbetonblok.

Selskabet har i besigtigelsesrapporten af 1/7 2014 bl.a. anført, at pudsoverflader generelt virker løse omkring husets radiatorer, og at der sporadisk mærkes løst puds på øvrige overflader af bagmur. Derudover fremgår det, at dele af pudslaget formentlig vil falde af i forbindelse med istandsættelse/fjernelse af glasvæv, og at det 'er en kendt problemstilling ved '60/70er' huse, hvor der er anvendt gasbeton – både hvad angår 'løse sten' og med puds der falder af – ligeledes at der kan opstå revner'. I brevet af 26/3 2015 til nævnet har selskabet oplyst, at det var helt sædvanlig byggeskik i 1960/1970erne at oppudse indervægge af gasbeton uden udkast.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at huset – med de indvendigt oppudsede gasbetonvægge uden udkast – adskiller sig fra andre huse fra den tid og med tilsvarende mure. Nævnet finder herefter, at det ikke er bevist, at den oprindelige pudsning udgør en fejkonstruktion.

Efter en gennemgang af sagen – herunder oplysningerne om omfanget af løs puds og gasbetonblokke samt radiatorer – finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved pudslaget, gasbetonmurerne eller radiatorer på overtagelsestidspusnktet, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand med indvendigt oppudsede gasbetonmure. Nævnet fidner endvidere, at det ikke er bevist, at der er nærliggende risiko for, at der er forhold, der vil udvikle sig til en skade.'

I AK97077 (bilag I) udtalte ankenævnet som det fremgår af kendelsen side 12 og 13 blandt andet følgende:
'Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at huset – med de indvendigt oppudsede gasbetonvægge uden udkast – adskiller sig fra andre huse fra den tid og med tilsvarende mure. Nævnet finder herefter, at det ikke er bevist, at den oprindelige pudsning udgør en fejlkonstruktion. Nævnet henviser til sag 87808.'

De nævnte sager er sammenlignelige med nærværende sag og underbygger efter indklagedes opfattelse, at klagerne ikke har sandsynliggjort retlig relevante skader pr. overtagelsesdagen.

iii. Planlagte arbejder
Som det forudsætningsvis fremgår af sagens bilag E, har klagerne planlagt en omfangsrig renovering af den af sagen omhandlede ejendom.

Det er fast antaget i den forsikringsretlige litteratur, herunder i praksis ved Ankenævnet for Forsikring i relation til ejerskifteforsikringer, at en ejerskifteforsikring i øvrigt ikke er pligtig at dække planlagte arbejder.

Også af denne grund er det indklagedes opfattelse, at der ikke bør være dækning for de anmeldte forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring."

Klageren har i mail af 1/3 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Som det fremgår af tilstandsrapport har sælger ikke registrereret revner i inder/skillervægge.

Ved nedtagning af tapet, og som det også tydeligt fremgår af billed 3 i vedhæftede dokumenter ses der ny puds på 2 af stuens vægge. På vægge med ny puds er pudsen hæftende, hvorimod puds på stuens resterende vægge er ikke hæftende og falder ned da jeg tager tapet af/rillefræser. Stue er renoveret af sælger i 2020, og selvom det af sælger ikke er oplyst i tilstandsrapport, kan det efter nedtagning af tapet tydeligt konstateres, at der efter husets opførelse har været pudset 2 vægge op i stuen efterfølgende.

I uddrag af mail fra Frida d. 12/9-22 skriver … 'Fagansvarlig' følgende:
Jeg er enig med dig i, at taksator har vurderet, at 60-70 % af pudsen sad løs. Taksator har nemlig noteret følgende omfang:
På stuevæg mod syd var 50 % løs puds og mod øst ca. 70 % løs puds og mod nord ca. 60 %.
På 1. sal var gavlvæg mosd syd med 60 % løs puds og væggen mellem de 2 værelser med ca. 50 %.
På væg fra døråbning og hen til skorstensvæg var ca. 50 % løs puds.

Det er rigtigt, at huset i salgsopstilling fremstår pænt og uden synlige skader. Det er også først ved nedtagningen af tapet, at jeg kan se skaden og dens omfang i forhold til det ikke hæftende puds - altså en skjult skade. Som det fremgår af uddrag fra ovenforstående mail, er skaden af et sådanne omfang, at det økonomisk er en kæmpe ekstraudgift jeg som køber ikke har kunne tage højde for ved køb.

At Frida beskriver at det er en planlagt omfangsrig renovering, er direkte usandt. Det er blevet en omfangsrig renovering fordi der var skjulte skader jeg som køber på ingen måde har kunne tage højde for ved køb, men det har på ingen måder være planlagt.
Frida beskriver ligeledes, at sælger ikke har været bekendt med fugtproblemer.

Af tilstandsrapport står der ved fugtproblemer på inder/skillervægge ved sælgeroplysninger punkt 41:

Vedr. taget beskriver sælger: Taget 'har været utæt ved skorsten, dette er lavet'.

Det var ved tapetet på skorstenen jeg målte store fugtproblemer ved overtagelsen, og kunne ligeledes konstatere at der fortsat var utætheder. Jeg snakkede med taksator om dette ved hans gennemgang af hus, hvortil han svarede, at Frida ikke ville dække denne skade, da den var oplyst i tilstandsrapport. Jeg har efterfølgende selv haft murer på og for egen regning måtte udbedre denne skade. Det undrer mig derfor også, hvorfor Frida i deres svar skriver, at der ikke har været kendskab til fugtproblemer?

Jeg fastholder mit krav som tidligere beskrevet i mail, om at Frida dækker de omkostninger jeg har haft i forbindelse med denne sag."

Selskabet har i mail af 20/3 2023 til nævnet bl.a. anført:

"I anledning af klagers seneste kortfattede indlæg skal jeg på vegne af indklagede blot for god ordens skyld bemærke, at indklagede generelt kan henholde sig til det tidligere anførte.

Det er noteret, at klager i sit seneste indlæg anfører, at det ikke skulle være korrekt, at klager havde planlagt en omfangsrig renovering.

Indklagede er fortsat ikke enig heri, idet blandt andet sagens bilag E (fotomateriale) efter indklagedes opfattelse dokumenterer, at klager havde planlagt en omfangsrig renovering.

Tilsvarende er også konstateret af indklagedes taksator, der foretog besigtigelse, og som også gengivet i sagens bilag F.

Med disse bemærkninger kan indklagede henholde sig til det tidligere anførte."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 4/4 2022, to tilbud fremlagt af klageren samt fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af selskabets mail til klageren af 8/8 2022 fremgår det bl.a.:"Du har anmeldt følgende:
Pudsen på væggene i stuen falder ned, fugerne i de bærende konstruktioner er porøse og falder ud. det samme gør sig gældende på 1. sal.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at alt tapet tillige skyggelister og fodpaneler i stuen og på 1.salen var fjernet. Samtlige døre og indfatninger var også fjernet, på 1. salen var dørene dog stadig i åbningerne.

I stuen var der rillefræset i væggene lige over fodpanelerne for ny elinstallation. I stuen var der store områder med løst puds og på 1. salen ligeså. Skunk- og skråvægge på 1.salen sås med gips-

plader og fremstod intakte med undtagelse af skruehuller, som forventeligt taget i betragtning af der er taget tapet ned.

Huset er opført i 1965 med gasbeton som indermur. Denne er pudset op i almindelig strandmørtel, og taksator vurderer at det er pudset op uden egentlig udkast/hæftelag. (en særlig måde at pudse på gasbeton, hvorpå pudsen bedre hæfter fast ved sidste pudslag). Taksator oplyser at det er almindelig kendt, at man ikke altid pudsede på den måde på opførelsestidspunktet, og oplyser at der heller ikke er egentlige krav til måden der pudses på, hvorfor der ikke er tale om en fejlkonstruktion. Pudset har således haft bedre mulighed for at løsne sig, da du påbegynder nedtagning af tapet, paneler, dørgerigter og rillefræser til ny el. Forinden har ejendommen i stået i 57 år uden at give anledning til skader."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Hvad dækker forsikringen**
4.1. Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der ved overtagelsen giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
4.2. Ved skader 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. 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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1965 – den 15/7 2022. Det fremgår af sagen, at klageren anmeldte til selskabet, at "pudsen på væggene i stuen falder ned, fugerne i de bærende konstruktioner er porøse og falder ud. det samme gør sig gældende på 1. sal". Klageren kræver, at selskabet "dækker de omkostninger jeg har haft i forbindelse med nedtagning af puds, materialer og timer til genopbygning at nye vægge".

Klageren har anført, at der er tale om en skjult skade, der først var mulig at se, da tapetet blev taget ned. Det er en kæmpe ekstraudgift, der ikke har kunnet tages højde for ved købet. Klageren har oplyst, at "ved nedtagning af tapet, og som det også tydeligt fremgår af billede 3 i vedhæftede dokumenter ses der ny puds på 2 af stuens vægge. På vægge med ny puds er pudsen hæftende, hvorimod puds på stuens resterende vægge er ikke hæftende og falder ned da jeg tager tapet af/rillefræser. Stue er renoveret af sælger i 2020, og selvom det af sælger ikke er

oplyst i tilstandsrapport, kan det efter nedtagning af tapet tydeligt konstateres, at der efter husets opførelse har været pudset 2 vægge op i stuen efterfølgende". Klageren har anført, at der ikke var planlagt en omfangsrig renovering, men at det blev omfangsrigt på grund af de skjulte skader, hun ikke kunne tage højde for, da hun købte ejendommen.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren "ikke har sandsynliggjort retlig relevante skader pr. overtagelsesdagen".

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

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved de pudsede vægge, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er fra 1965, og at det efter nævnets opfattelse er ganske sædvanligt, at pudsens vedhæftning på indervægge af gasbeton i huse fra den tid er dårlig.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at det forhold – at der ikke er foretaget "udkast" i forbindelse med, at væggene blev pudset – gør, at forholdet adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af samme alder. Nævnet henviser til sagerne 87808, 97077 og 98240.

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

9. 99193

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen