

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 5. marts 2025 blev i sag nr. 102402:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 9/10 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

01/11 2023 Flytter vi ind i ejendommen, der står fuldstændigt uden fejl på facaden ud over de i tilstandsrapporten nævnte sætningsrevner på nordsiden, gesims på vestgavl, og ved køkkenvindue mod syd (se Bilag 1 TILSTANDSRAPPORT).

Primo januar 2024 får vi hård frost, og vores facade slår revner hele vejen rundt, med afskalninger.

Vi finder ud af at facaden er malet med Akrylmaling.

06/02 2024 er der vandindtrængning over vestvendt køkkenvindue. (Se Bilag 2 video).

09/02 2024 Kvittering for anmeldelse af forsikring (Se Bilag 3 Mailkorrespondance)

05/04 2024 [Besigtigelseskonsulent] besigtiger ejendommen sammen med egen murer ([murer 1]). Og der er enighed om, at facademalingen er forkert, og at dette har medført skaderne på facaden. (Se Bilag 4 Besigtigelsesnotat). Ydermere udtaler [Besigtigelseskonsulent], efter samtale med os om det videre forløb, at han; '... ikke gider komme herud igen næste år...' fordi han vurderer at nedbrydningen/afskalningen vil fortsætte i en sådan grad, at der vil opstå yderligere skader/vandindtrængning indenfor dækningsperioden. Og at det bør udbedres inden det kommer så vidt.

Ankenævnet for Forsikring

2.

102402

21/05 2024 Dansk Boligforsikring bevilger dækning til udbedring omkring vindue med vandindtrængning. Vi afslår med den begrundelse, at det er hele facaden, der bør totalrenoveres og ikke kun det ene vindue. Jævnfør både første [murer 1] og nu også [murer 2] (fra hvem vi har modtaget tilbud og vurdering). Begge vurderer at facaden bør sandblæses og pudses op på ny.

30/05 2024 Dansk Boligforsikring sender en ny besigtigelsesmand ud, [Besigtigelseskonsulent 2], til at vurdere facaden.

17/06 2024 Dansk Boligforsikring afslår at dække yderligere (se Bilag 3 s. 4) Og kommer nu med modsatrettet argumentation: At malingen ikke længere er forkert, men blot påmalet 'mange gange', at man må forvente 'bevægelsesrevner' i huse af denne alder og type.

Vi er uenige fordi omfanget af skaderne er så omfattende, at der ikke er tale om almindeligt vedligehold, eller bevægelsesrevner.

Vi nægter at tro på vedligehold af denne karakter har måttet finde sted de foregående 31 år tidligere ejer har boet på ejendommen.

Vi mener ikke at der blot er tale om 'utilstrækkelig afrensning' inden overmaling. (Se Bilag 3 s. 5)

Vi mener at materialerne ikke kan arbejde sammen, og underbygger det med samtaler med professionelle malere, og Dansk Boligforsikrings eget besigtigelsesnotat (Bilag 4)

Vi mener derfor at der er risiko for nærliggende skader, og skadesudvikling.

Vi er uenige i, at en facademaling af enhver given type, kan anvendes til ethvert givent underlag, som det af Dansk Boligforsikring postuleres i svaret på klageskrift (se Bilag 3 s. 7)

Vi er undrende over Dansk Boligforsikrings skiftende forklaringer, og manglende viden fra den juridiske side, til den håndværksmæssige (Vi får efter telefonisk samtale med juraafdelingen besked på at dække området af med presenning, hvilket samtlige håndværkere vi efterfølgende har haft ude har frarådet – området skal kunne komme af med fugt, der er dog pr. 07/10 2024 opsat presenning for at undgå slagregn, og for at forsøge at opfylde pligt til forhindring af skadesudvikling)

05/07 2024 Vi klager til Dansk Boligforsikrings egen klageafdeling (se Bilag 3 s. 6)

13/08 2024 Dansk Boligforsikrings klageafdeling afslår og henviser til Ankenævnet for Forsikring. (se Bilag 3 s. 7)

22/08 2024 Vi beder om et fysisk møde.

02/09 2024 Dansk Boligforsikring afslår og henviser igen til Ankenævnet for Forsikring.

Vi har dokumenteret tilfælde af revnedannelser og afskalninger med over 170 forskellige fotos, kategoriseret i vedhæftet materiale. Vedhæftet er et udvalg; Hvis totalt overblik over omfanget ønskes i billedformat, bedes vi underrettes, og resterende billedokumentation vil blive medsendt.

Salgsopstilling er også vedhæftet for at give en ide om huset stand ved køb/indflytning - samt videoer fra 27/06/2023, der i glimt viser facadens stand. (Bilag 7 & 8)

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi påstår Dansk Boligforsikring at afholde samtlige udgifter til sandblæsning, reparation og efterfølgende oppudsning og maling af hele facaden som beskrevet i Bilag 5a og 5b. I en sådan grad at facaden fremstår som ved overtagelsesdatoen. Vi lægger vægt på at Dansk Boligforsikring allerede har anerkendt skaden på facaden rundt om det vestvendte køkkenvindue. Og at forholdet for resten af ejendommen er præcis det samme."

Selskabet har den 29/10 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klager kræver dækning af udgifter til renovering af ejendommens facader, så de fremstår uden fejl som ved overtagelsesdatoen, inden den hårde frost satte ind i januar 2024.

DBF har afvist at dække renovering af facaderne. Det er DBF's opfattelse, at der vil være en ikke ubetydelig vedligeholdelsesbyrde ved facadebehandlingen, men at der ikke, ud over det som allerede er dækket, er påvist forhold som adskiller sig nævneværdigt fra, hvad man kan forvente af andre tilsvarende ejendomme af samme alder.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. november 2023. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 6. juni 2023.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A. Tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 9. februar 2024 anmelder klager, at gavlmuren mod vest har store områder med slip af puds, hvor vand ledes ind ved revne over vinduet til køkkenet. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag B.

Den 9. april 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat er fremlagt af klager.

Den 21. maj 2024 meddeler skadebehandleren dækning til udbedring af vandindtrængen ved køkkenvinduet. Klager gør samme dag indsigelse omkring dækningsomfanget og beder om et nyt besøg. Korrespondancen er fremlagt af klager.

Der bliver foretaget genbesigtigelse af DBF's murerkonsulent den 30. maj 2024. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag C.

Den 17. juni 2024 fremsender skadebehandleren afgørelse om, at der ikke findes grundlag for yderligere dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 13. august 2024 fastholder dækningsafslaget. Korrespondancen er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække renovering af ejendommens facader. Klager har overfor Ankenævnet fremlagt tilbud på 460.612,50 kr. på etablering af fugtspærre, sandblæsning, renovering af murværket, netpudsning og malerbehandling.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. november 2023 var forhold ved ejendommens 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 enfamilieshus opført i 1917, med kampestensfundament, murede, kalkede/vandskurede og malede facader.

DBF besigtigede i første omgang med tømrerkonsulent, henset til at skaden bestod i at der kom vand ind ved køkkenvinduet.

Som følge af klagers indsigelse om yderligere skader på ejendommens facader, herunder klagers ønske om nyt besøg, blev der foretaget genbesigtigelse ved en af DBF's murerfaglige konsulenter.

Der ses afskalning i overfladebehandlingen på facaderne, særligt nederst på facaderne og omkring orangeriet mod øst. Facaderne ses naturligt også med flere tegn på reparationer gennem tiden. Der er ikke konstateret skader på murværket, men der ses bevægelsesrevner, som er normalt forekommende for ældre ejendomme.

Det er konsulenternes vurdering, at årsagen til fugt og områdevis afskalninger på facaden dels skyldes bevægelsesrevner og opstigende grundfugt - idet huset er fra en tid før man udførte fugtspærre - samt at der tillige sker opsprøjt fra belægningen.

Herudover vil udsatte dele af facaden, så som vestvendte facader og afvanding ind på facaden fra orangeriet, naturligt medføre større fugtpåvirkning og dermed vedligehold.

Afskalningerne har ikke betydning for murværkets funktion eller holdbarhed, men har naturligvis kosmetisk/æstetisk betydning, og afskalningerne vil blive større/udvikle sig uden løbende reparation.

Klager gør gældende, at der er anvendt forkert maling, idet der er tale om akrylmaling. Klager har desuden fremlagt flere videoer for Ankenævnet, bl.a. video i bilag 6 af gavlen mod vest, hvor der stedvis bankes på pudslaget. Herudover har klager fremlagt videoer, som skulle være taget i sommeren før klagers overtagelse, for at vise hvordan facaderne fremstod ved overtagelsen (bilag 7 og 8).

Konsulenten oplyser, at der er tale om facademaling, ligesom det fremgår af beskrivelsen på bøtten (bilag C, foto 3), at den er velegnet til kalk, puds, beton og andre mineralske overflader.

Den fremlagte video viser, at selve pudslaget stedvis nederst ved gavlen mod vest ikke har fuld vedhæftning.

Det er der efter DBF's opfattelse som sagt ikke noget usædvanligt i. Konstruktionsbetinget fugt og deraf afskalninger i overfladebehandlingen, må siges at være forventeligt i oprindelige ydermure fra 1917 på kampstensfundament. Der er heller ikke konstateret forhold ved ydermurene, som afviger fra, hvad man må forvente på baggrund af husets alder og konstruktion samt tilstandsrapportens hustypebeskrivelse.

Man kan ikke forvente, at vedligehold behandlede og malede facader igennem årene er foretaget optimalt. Der påhviler en ikke ubetydelig vedligeholdelsesbyrde af sådanne overfladebehandlede facader særligt efter en vinter med hård frost.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. november 2023 var forhold ved husets ydervægge, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne.

Klagers ønske om omfattende renovering af ejendommens facader, som medfører en ændring af konstruktionerne, som de er opført, vil formentlig i et vist omfang mindste klagers fremtidige vedligeholdelsesbyrde. Uanset kan dette ikke berettiget forventes dækket af ejerskifteforsikringen.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 29/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"I DBFs skriv starter de indledningsvis med, endnu engang, at henvise til ejendommens alder og postulere at her ikke er tale om særegen forfald i forhold hertil. Og at man, efter DBFs overbevisning, må forvente denne form for vedligehold, uden at DBF overhovedet tager omfanget i betragtning.

At ejendommen er fra 1917, er ikke ensbetydende med at hele facaden afskaller, og der 'generelt ses høj fugt i facaden' jvnf. Bilag C – Genbesigtigelsesnotat s. 7/10.

Hvis man blot kigger på vores nabos ejendom fra 1923, med præcis samme bygningskonstruktion, helt ned til muret kampestenssokkel og detaljer på gesims, er der ikke én afskalning at se, fordi facaden har været 'almindeligt godt vedligeholdt' jvnf. forsikringspolice pkt. 3.1.

Naboer på begge sider af ejendommen udtaler samtidigt, at de aldrig har set ejendommen i så dårlig forfatning.

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skade,

Definitionen af skade er ifølge police fra DBF pkt. 3.1 brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Her henvises igen blot til at matriklen ved siden af ikke lider samme kvaler i nogen grad.

Afsnittet - DBFs opfattelse af sagen:

DBF sender først tømrerfaglig konsulent, dernæst murerfaglig, men ingen malerfaglig konsulent – og det er i malingen vi mener fejlen ligger. Første konsulent er enig med vores egen fagmand: At valget af malingen er skyld i skaden/skaderne og gør sig den umage at undersøge varenr. Og tilsvarende produkt, hvor han finder at firmaet ganske vist har en brugbar facademaling til tidligere kalkede overflader, men at dette ikke er den, der er anvendt. Se Bilag 4 Besigtigelsesnotat af 10. oktober s. 4/10. Murerfaglig konsulent affejer med 'for mange overmalinger'. Vi holder til stadighed på at malingstypen er forkert, og at murværket ikke kan ånde nok, herved ses den forhøjede fugt i væggene over hele facaden, og der optræder også begyndende skimmel indvendigt i køkken på ejendommen: Se SKIMMEL 1-4 og SKIMMEL Video.

Samtidigt konstateres ikke skader på murværket nogle steder, men der er et hul med en dybde på en knytænve ved vindue 13? Se Vindue 13j. Desuden er flere fuger voldsomt nedbrudt, og omfanget

heraf er endnu ukendt indtil belægningen er sandblæst af. Stikprøver i vestgavlen viste med al tydelighed at fugerne var porøse, smuldrede, eller ikke til stede. Vi har tilladt os at uploade resten af dokumentation for facadens tilstand, hvoraf det fremgår at pudslaget er med slip stort set hele vejen rundt om ejendommen, og ikke kun nederst ved gavlen mod vest – hvor der i øvrigt ikke engang kan argumenteres med opstigende grundfugt, da soklen er mindst 40cm høj. **Se Bilag I-VII Videoer af afskalninger.**

Vi mener til stadighed at hverken typen af maling (forkert varenr/produkt), eller udførelse af arbejdet (primer/afrensning) har været i orden, og at der derfor er gjort skade på facaden inden indflytning, der kræver en total fjernelse og genetablering af pudset.

Vores påstand er underbygget af 2 fagfolk (murere). Samt DBFs første konsulent, og anden konsulents forhold om udbedring/økonomi; **Bilag C – Genbesigtigelsesnotat** s. 10/10.

Som nævnt tidligere: Skaden over vindue er godkendt som skade, derfor bør resten af facaden også anses som sådan."

Selskabet har i brev af 26/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Der er, som det fremgår af sagen, ikke uenighed om, at der er opstået afskalninger i overfladebehandlingen på facaderne. De af klager fremsendte fotos og videoer indeholder således ikke noget nyt.

Uenigheden går derimod på, hvorvidt malingen, der er brugt, kan siges at være uegnet/forkert som facademaling. Det er der allerede redegjort for, hvorfor det ikke er tilfældet, i DBF tidligere indlæg.

Som klager også selv har skrevet, herunder i sin klage til Ankenævnet, er afskalningerne netop opstået i forbindelse med den hårde frost i januar 2024.

Efteråret 2023 var rekord våd og blev efterfulgt af en lang periode med hård frost i december og januar 2024.

Ankenævnet *for* Forsikring

7.

102402

Vedligeholdelsesbyrden er generel stor på overfladebehandlede ejendomme og vil naturligt være endnu større, når vejrforholdene har været ekstreme.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke vedligeholdelse og ej heller renoveringstiltag, for at nedbringe vedligeholdelsesbyrden, som er det klager kræver dækket."

Ankenævnet for Forsikring

8.

102402

Klageren har i meddelelse af 26/11 2024 bl.a. anført:

"Vi henviser igen til de fremstillede argumenter fra vores side, omhandlende skadens omfang, skadens karakter og at det stemmer overens med DBFs egen karakterisering af en skade. Samt at vi allerede har medhold i skade omkring vindue. At vejrlig forandring frakender forbrugeren ret til ordentlig forsikringsmæssig dækning er mig ubekendt og jeg finder det usagligt. Store dele af fugten er trængt ind, før vores overtagelse (1/11/23 altså med 2 måneder til det såkaldte rekord nedbørsår slutter), og har ikke kunnet komme ud jvnf. malingstype.

Vi mener DBF bør afholde omkostninger til genetablering af facade, ikke på grund af fremadrettet nedsat vedligeholdelsesbyrde, men på grund af nærliggende risiko for skade, og udvikling heraf, på ejendommen."

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af besigtigelsesnotat af 9/4 2024 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Vandindtrængning ved vinduet i køkken samt facaden krakelerer lidt på alle flader.

...

Konklusion

Forkert brug af maling oven på kalk.

Huset er muret i betonmursten og vandskuret og kalket og steder rundt blevet lavet rep med puds og kalk. Der er sidste forår blevet malet med en akrylmaling (Sælger havde ladet spanden stå) som ikke arbejder sammen med kalken og derved opstår der afskalninger og små revner i overfladebehandlingen og det har resulteret ved vinduet i køkken på gavl mod vest at der er trængt lidt vand ind i de små revner i murværket. Der er lidt ekstra afskalning i bunden dette er tildeles også pga. noget opstigende grundfugt da det må formodes at fugtspærre er slidt eller ikke eksisterende.

Der ses enkelte steder på gavlen mod vest at en fuge også er dårlig dette er ikke generelt på huset.

Der er på siden mod øst lavet et orangeri på gavlen og rundt ved denne er der også en del afskalning dette er også dårlig maling men også fordi afslutningen mellem orangeri og murværk er lavet dårligt med fuge som går der kommer ekstra fugt i væg omkring denne.

På denne side ligger terræn også lidt højt på soklen som også kan give lidt ekstra fugt opstigning i væg.

Huset stod pænt indtil frosten fik fugten bag maling til at udvide sig og derved lave afskalninger.

Der ses ikke skader på murværk på nuværende tidspunkt men der er steder hvor fugt ophober sig i mursten og kan frost springe igen til vinter.

Det er sjældent at maling bider fast på kalkmaling det altid kalk der skal bruges igen.

Primacol facademaling er brugt med vare nummer 013471 som ikke er beregnet til kalk men de har en med nummer 014697 som producenten siger kan bruges.

Der ses ikke følgeskader grundet forholdet.

Mureren som var der ved bestigelsen var også den overbevisning at det var forkert brug af maling på kalket væg.

...

Udbedring

* Slibning af sålbænk over køkkenvindue samt murværk og fals på køkkenvindue.

* Filtning af sålbænk over køkkenvindue samt murværk og fals på køkkenvindue.

* Maling af sålbænk over køkkenvindue samt murværk og fals på køkkenvindue."

Af besigtigelsesnotat af 30/5 2024 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold

Anmeldt forhold omhandler:

Afskallende facader huset rundt.

...

Konklusion

Huset rundt ses der afskalninger i facadebehandlingen, som beskrevet i tidligere notat særligt nederste del af facaderne og ved orangeriet mod øst.

Den anvendte facademaling er beregnet til bl.a. kalkede facader, men disse bør være afrensede for løs kalk og maling inden påføring. Det er ikke sikkert, at man har været omhyggelig med det.

Når en ejendom står med flere lag maling, er malingslaget blevet mere og mere tæt efter hver lag som er blevet påført. Dette gør at fugten som er i murværket, ikke kan komme væk, da kalk udvikler sig, når det bliver fugtigt, og man vil derfor opleve afskallinger i maling, kalk og puds. Specielt hen over en vinter vil man se udvikling.

Da huset fremstår med flere naturlige bevægelsesrevner, samt er udført med muret fundament, er der risiko for både øget fugtindtrængning gennem facaderevner og opstigende grundfugt.

Huset til husets alder kræver denne type facade typisk og uanset malerbehandling hyppig og løbende vedligehold.

Huset er opført 1917.

Huset er opført efter sædvanlig byggemetode for opførelsestidspunktet.

Facadeafskalninger medfører ikke skader på murværket, men selve afskalningerne vil udvikle sig hvis der ikke løbende vedligeholdes.

...

Udbedring og økonomi

Hvis der vurderes dækning:

Afrensning af løs puds og maling

Ankenævnet for Forsikring

10.

102402

Reparation af bevægelsesrevner og efterfyld af evt. porøse fuger
Pudsning og malerreparation. Jeg er i så fald gerne behjælpelig med indhentelse af tilbud.

Man kan også altid vælge at starte forfra med total afrensning facader og overfladebehandle med vandskuring i indfarvet tyndpuds som Durapuds. Økonomi 150 - 200.000 kr."

Forvent fortsat årligt vedligehold som følge af fugtopstigning og bevægelsesrevner."

Af tilstandsrapport af 6/6 2023 fremgår bl.a.:

"

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE				
BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Der er revnedannelse i murværk mod nord.	Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader.	Revnedannelsen skyldes sætning i fundament. Se skade/skader vedrørende udvendig sokkel.
2		Der er revnedannelse i gesims enkelte steder på gavl mod vest.	Revnerne vurderes at være forskydningsrevner som følge af temperaturforskelle i murværket og uden betydning for murværkets bæreevne.	-
3		Murede stik er revnede enkelte steder over vinduer mod nord.	Der er tale om fine revner. Der vurderes ikke nærliggende risiko for skadesudvikling og følgeskader.	-

"

...

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
8		Sokkel er revnet og revnerne går videre op i facaden mod nord.	Skaden vurderes at være af ældre dato og uden risiko for væsentlig udvikling.	-

"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i

Ankenævnet for Forsikring

11.

102402

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."

Nævnets sekretariat har gennemset videosekvenser fremlagt af klageren, hvor han banker på facader. Nævnet har fået forelagt fotografier af afskalninger på facader og af misfarvning/skimmel i køkkenskab og ved fodlister, salgsopstilling med fotografier af ejendommens facade før overtagelsestidspunktet, tilbud af 29/2 2024 på 40.875 kr. for fugtspærre/sokkelstop, på 330.625 kr. for renovering af murværk, netpuds og slutpuds, på 35.000 kr. for slutmaling, på 54.112,50 kr. for sandblæsning, og på 31.250 kr. for forsikring og stillads.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er fra 1917 med kampestensfundament og murede, kalkede/vandskurede og malede facader. Klageren overtog ejendommen den 1/11 2023. Den 9/2 2024 anmeldte klageren, at der kom vand ind gennem revne over køkkenvindue i den vestlige gavlmur, som havde store områder med slip af puds. Selskabet besigtigede ejendommen den 9/4 2024 og den 30/5 2024. Selskabet har meddelt dækning til udbedring af vandindtrængen ved køkkenvinduet. Selskabet har afslået at dække renovering af alle ejendommens facader med henvisning til, at skadesbegrebet ikke er opfyldt. Klageren ønsker sandblæsning, reparation, oppudsning og maling af alle ejendommens facader, så de fremstår som på overtagelsestidspunktet.

Klageren har anført, at facaden efter hård frost i januar 2024 slog revner hele vejen rundt med afskalninger. Klageren har anført, at selskabets besigtigelseskonsulent den 5/4 2024 oplyste, at nedbrydningen/afskalningen vil fortsætte i en sådan grad, at der vil opstå yderligere skader/vandindtrængning indenfor dækningsperioden, og at det bør udbedres, inden det kommer så vidt. Klageren har anført, at skaderne er så omfattende, at der ikke er tale om almindeligt vedligehold eller bevægelsesrevner. Klageren har anført, at naboejendomme med samme kon-

struktion er uden afskalning, fordi de har været almindeligt, godt vedligeholdt. Klageren har anført, at den anvendte akrylmaling er skyld i skaderne. Murværket kan ikke ånde nok. Der er begyndende skimmel i køkkenet. Klageren har anført, at der er et hul i murværket på størrelse med en knytnæve, og flere fuger er voldsomt nedbrudt. Pudslaget er med slip stort set hele vejen rundt om ejendommen.

Selskabet har anført, at der vil være en ikke ubetydelig vedligeholdelsesbyrde ved facadebehandling, men at der ikke - ud over det som selskabet allerede har dækket - er påvist forhold, som adskiller sig nævneværdigt fra, hvad man kan forvente af andre tilsvarende ejendomme af samme alder. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret skader på selve murværket. Der ses bevægelsesrevner, som er normalt forekommende for ældre ejendomme. Selskabet har anført, at årsagen til fugt og afskalninger på facaden skyldes bevægelsesrevner og opstigende grundfugt. Huset er fra en tid, hvor man ikke udførte fugtspærre, og der sker opsprøjt fra belægningen. Afskalningerne har ikke betydning for murværkets funktion eller holdbarhed, men vil udvikle sig uden løbende reparation. Selskabet har over for nævnet anført, at der er anvendt facademaling, der er velegnet til kalk, puds, beton og andre mineralske overflader.

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 9/4 2024, at "Konklusion: Forkert brug af maling oven på kalk ... Der er sidste forår blevet malet med en akrylmaling (Sælger havde ladet spanden stå) som ikke arbejder sammen med kalken og derved opstår der afskalninger og små revner i overfladebehandlingen og det har resulteret ved vinduet i køkken på gavl mod vest at der er trængt lidt vand ind i de små revner i murværket. Der er lidt ekstra afskalning i bunden dette er tildeles også pga. noget opstigende grundfugt da det må formodes at fugtspærre er slidt eller ikke eksisterende ... Huset stod pænt indtil frosten fik fugten bag maling til at udvide sig og derved lave afskalninger. Der ses ikke skader på murværk på nuværende tidspunkt men der er steder hvor fugt ophober sig i mursten og kan frost springe igen til vinter. Det er sjældent at maling bider fast på kalkmaling det altid kalk der skal bruges igen. Primacol facademaling er brugt med varenummer 013471 som ikke er beregnet til kalk, men de har en med nummer 014697 som produ-

centen siger kan bruges. Der ses ikke følgeskader grundet forholdet. Mureren som var der ved bestigelsen var også den overbevisning at det var forkert brug af maling på kalket væg".

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 30/5 2024, at "Den anvendte facademaling er beregnet til bl.a. kalkede facader, men disse bør være afrensede for løs kalk og maling inden påføring. Det er ikke sikkert, at man har været omhyggelig med det. Når en ejendom står med flere lag maling, er malingslaget blevet mere og mere tæt efter hver lag som er blevet påført. Dette gør at fugten som er i murværket, ikke kan komme væk, da kalk udvider sig, når det bliver fugtigt, og man vil derfor opleve afskallinger i maling, kalk og puds. Specielt hen over en vinter vil man se udvikling. Da huset fremstår med flere naturlige bevægelsesrevner, samt er udført med muret fundament, er der risiko for både øget fugtindtrængning gennem facaderevner og opstigende grundfugt. Henset til husets alder kræver denne type facade typisk og uanset malerbehandling hyppig og løbende vedligehold ... Facadeafskalninger medfører ikke skader på murværket, men selve afskalningerne vil udvikle sig hvis der ikke løbende vedligeholdes".

Det fremgår af fotografier, at der er stedvise afskalninger i malingen. Det fremgår af videoklip, at det lyder hult, når klageren banker rundt omkring på facaderne.

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. Ved "skade" forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved "nærliggende risiko for skade" forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved facaderne, der nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsva-

rende intakte ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, og som derfor udgør en skade i forsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at udvendige vægflader på malede og pudsede huse er mere vedligeholdelseskrevende end andre typer udvendige vægflader, og at en køber ikke kan forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ses stedvise afskalninger og små revner i overfladebehandling, og at facadeafskalningerne ifølge besigtigelsesnotaterne ikke medfører skader på murværket. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at der ikke er anmeldt flere tilfælde af vandindtrængning, end hvad selskabet har dækket.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at afskalningerne ned mod soklen må antages at være forværrede på grund af opstigende grundfugt, og at der er tale om et hus fra 1917 med kampestensfundament.

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.

Ankenævnet *for* Forsikring

15.

102402

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written on a light blue rectangular background.

Peter Thønnings