

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. april 2025 blev i sag nr. 102410:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 10/10 2024 har klageren bl.a. anført:

"Klage over manglende anerkendelse af skade på husets facade. Vi overtager ejendommen 23/8-23 og har tegnet en ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring (DBF) med udvidet dækning for en 5 årig periode (bilag 1).

Der er på ejendommen lavet en tilstandsrapport hvor der ingen anmærkninger har været på facaden (ud over en sætningsskade) og ingen bemærkninger om at områder er gjort utilgængelige (bilag 2).

14/9-23 gennemgår Bygningsingeniør ... ejendommen og der er på dette tidspunkt heller ingen skader at se.

I december, januar og februar- 2023 kan vi dagligt se vores facade revne mere og mere. Steder bliver det så svækket at fugerne imellem murstenene giver slip og nedbrydes helt.

Det vil sige, at en facade der både ved tilstandsrapporten og efterfølgende byggeteknisk gennemgang fremstår i perfekt vedligeholdsmæssig stand, nu på 3 måneder falder helt fra hinanden.

Da taler med vores murer i anden forbindelse og han siger at en facade som Dansk BoligForsikring (DBF) egen ekspert skyder til at være (på tidspunktet for skaden) 1-2 år (Bilag 3) gammel fader fra hinanden, så er det helt sikkert en skade.

Ankenævnet for Forsikring

2.

102410

Så mureren mener at det skal anmeldes da sådan en skade ikke opstår på en facade der er i perfekt stand.

I besigtigelsesnotatet (Bilag 3) skal det bemærkes at forholdet er benævnt som: Facade i kraftigt forfald – skader på puds - af DBF. Heri kan også bemærkes DBF foto 4 hvor det tydeligt ses at facadens beskyttende lag er gennemhullet og lækage muligt. Det skal yderligere noteres at DBF konsulent selv bemærker at: >Det må fremadrettet forventes yderligere afskalninger på min. de to nuværende sider af huset<.

Altså, skaden på huset vil fortsat udvikle sig hvis ikke der sættes ind med et særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Konsulenten beskriver selv i notatet at det vil koste over 200.000 kr. hvilket, for os, er rigtigt mange penge og noget de fleste ville betegne som særligt omfattende.

Da vi ikke er fagpersoner får vi assistance af:

[klagerens bygningsingeniør]

Han vælges, da han vurderes som en af Danmarks mest erfarne eksperter på området og derfor vil hans undersøgelser også vægte tungt i afgørelsen.

[Klagerens bygningsingeniør] udtaler (Bilag 4) bl.a.:

>(...)Afskalningerne vurderes at nedsætte bygningens byggetekniske værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i en almindelig god vedligeholdelsesstand<.

Dette da:

>Pudslag bestående af flerlagsopbygninger funktion er at beskytte facademurværket mod fugt, da der ved pudsede facader typisk er anvendt ikke fuldbændte mursten, der ikke har samme frostbestandighed, som fuldbændte sten<.

Og da der er mulighed for kapillarfugttransport fra fortil bagmuren, vil en defekt puds på facaden også her udgøre en nærliggende risiko for skade hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Altså arbejde der ikke må forventes at skulle laves på en facade der lavet i 2022-23 og altså maks. 2 år gammel. Særligt når man yderligere noterer sig at Bolius anslår korrekt behandlede pudsede facader til at kunne holde 100+ år.

... påpeger yderligere at der er målt fugt indvending over 18 vægt% og at der ved over 16 vægt% og 20o C er risiko for skimmelsvamp.

Dvs. at grundet skaden på facaden vil der være en faktuel begrundet nærliggende risiko for skimmelsvækst i beboelsesrum med sundhedsskadelige konsekvenser til følge.

21/6-24 har DBF givet afslag på da de mener at facaden ikke har været vedligeholdt og at der derfor ikke er sket en skade.

Ankenævnet for Forsikring

3.

102410

Vi skriver derfor til DBF og beskriver at facaden jo (efter besøg af to uafhængige bygningssagkyndige) var i perfekt stand og uden skader. Vi spørger derfor efter hvilken vedligeholdelse vi i så fald ikke har udført og burde have udført (på vores skades fri væg).

Dette kan vi ikke få oplyst, så vi må antage at der ikke ville være nogen vedligeholdelse der kunne være gjort for at undgå disse skader.

Vi henviser derfor til forsikringens § 4.6 (Bilag 1) og påpeger at:

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1. Skadens omfang er på dette tidspunkt ca. 33% af hele facaden og varierer fra fast puds til revnede fuger imellem mursten med hul ind til hulmuren (Bilag 5,6,7,8,9,11).

4/7-24 svarer DBF at man skal tilse og reparere fine revner i pudsens og at man har en latent vedligeholdelses pligt. Dette havde givet mening hvis skaden havde været nævnt af en af de to byggesags rapporter der er lavet på bygningen hvor den ene er lavet to måneder før facaden faldt af.

Der skrives i svaret fra DBF at:

>(…) Ved bedømmelse af en skade sammenlignes der med, hvad der erfaringsmæssigt kan forventes af bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Adskiller det konstaterede forhold sig ikke væsentligt, eller nedsætter brugbarheden nævneværdigt, er forholdet ikke dækningsberettiget over ejerskifteforsikringen<.

Dvs. at da vores ejendom som er i god vedligeholdelsesstand (ingen anmærkninger i to uafhængige rapporter), kan forventes at skulle sammenlignes med andre tilsvarende bygninger, så mener DBF at det er normalt at klimaskærmen falder af efter maks. 2 år og at man skal sandblæse facaden og genmontere en komplet klimaskærm. Denne skade må i den grad siges at adskille sig væsentligt fra normalen eller nedsætte den byggetekniske værdi når skaden beviseligt medfører sundhedsskadelige fugtniveauer i væggen.

15/8-24 kommer DBF svar på min klage hvor de bl.a. henviser til at de ikke ser revnerne i facaden som revner, brud eller svækkelse af facaden.

Ankestyrelsen henvises til følgende sager hvor der ligesom hos os er konstateret skader på facaden hvorfor forholdet vil være dækningsberettiget:

74637

Her er flere lighedspunkter bl.a.:

- To uafhængige rapporter der ikke nævner nogen problemer med facaden.
- God stand og ikke et behov for vedligehold af facaden.
- Facaderne er behandlet/istandsat inden for de sidste 5 år.

I denne sag gives medhold da puds ikke skal falde af efter så kort tid og så omfattende renoveringsarbejde ikke skal forventes når rapporterne angiver en så lang forventet levetid.

92693

Her gives også medhold grundet skader på facaden da pudset er i dårlig stand og falder af. I denne sag er forholdet endda nævnt i tilstandsrapporten.

94680

I denne sag var der vandgennemtrængning igennem facade og da vi i vores sag har fastlagt at der allerede måles fugt, må det antages at der er en konstateret skade og yderligere nærliggende risiko for at vores skade vil udvikle sig hvis ikke der sættes ind med omfattende arbejder.

Som opsummering bør ankestyrelsen anerkende forholdet som en skade grundet den massive revnedannelse, fugtophobning og en målbar fugt indtrængen med risiko for sundhedsskadelig skimmel indendørs.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At Dansk Boligforsikring skal anderkende forholdet og betale for udbedring af skaden, udbedre forhold der giver risiko for skade samt betale udgiften til faglig kompetence i forholdet."

Selskabet har den 12/11 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører skader på pudsen på ejendommens facader, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke, ud over oplysningerne i tilstandsrapporten, udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen beliggende ... den 17. august 2023. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 9. januar 2023.

Klager har fremlagt forsikringsbetingelser DBF.1.1.23, som ikke er klagers betingelser. Rette forsikringsbetingelser DBF.1.1.21 fremlægges derfor som **bilag A**. Tilstandsrapport er fremlagt af klager som bilag 2.

Den 13. april 2024 anmeldte klager, at pudsen på facade på bygningen var beskadiget. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag B**.

Den 16. maj 2024 besigtigede DBF. Besigtigelsesnotatet er fremlagt af klager som bilag 3.

Den 21. juni 2024 afviste DBF dækning. Afgørelsen påklages den 9. juli 2024 (**bilag C**) til DBF's interne klageafdeling, som den 15. august 2024 fastholdt dækningsafslaget. Korrespondance er fremlagt af klager som bilag 10 og 15.

Den 23. september 2024 indhentede klager en byggeteknisk vurdering fra sin rådgiver (bilag 4). Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække afskalninger af pudsen de steder på ejendommens facader, hvor der forekommer afskalninger.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 17. august 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 en ejendom opført i 1933. Ejendommen er opført med sadeltag og med en tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær. Ydervæggene er udført med hulmur og facader med puds.

Følgende fremgår af oplysningerne i tilstandsrapporten:

Pkt. 3. Karakter grå. Der er revnedannelse i murværk bl.a. ved vinduer mod syd.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen den 16. maj 2024 konstateret (bilag 3), at finpudsen på østgavlen slipper, efter man har påført to tynde lag mørtel uden på hinanden. Hertil er der enkelte steder, hvor den underlæggende puds også skaller af. På sydfacaden ses der alene afskalninger få steder. Hertil vurderer konsulenten, at pudsen er påført de sidste par år før salget af ejendommen.

Klager har fremlagt en rapport fra sin rådgiver (bilag 4). Rapporten er udarbejdet den 23. september 2024 og derfor over et år efter klagers overtagelse af ejendommen den 17. august 2023.

Rådgiveren har konstateret, at der er i stort omfang, er afskalninger fra de 2 lag slutpuds og stedvis afskalninger af grundpudsen. Afskalningerne fra pudsen på østgavlen vurderes særligt at relatere sig til, at pudsmørtlerne har minimal sammenhængsstyrke, og at vedhæftningsstyrken mellem grundpuds og slutpuds(er) er minimal. Rådgiveren har et enkelt sted indvendigt målt forhøjet fugt bagved et skab som følge af, at skabet står mod ydervæggen.

DBF's besigtigelseskonsulent oplyser, at der ikke ses følgeskader på husets indvendige bygningsdele. Hertil vurderer konsulenten, jf. besigtigelsesnotatet, at facaderne fortsat er fugt- samt vand-afvisende.

Det forhold at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt optimalt, er ikke i sig selv afgørende for, om et forhold er dækket under ejerskifteforsikringen. Det afgørende er, om der på overtagelsestidspunktet var skader eller nærliggende risiko herfor.

Der er primært sket afskalninger af tyndpudsen og ikke den oprindelige puds. Den bagvedliggende konstruktion er derfor ikke svækket. Når der hverken af DBF's besigtigelseskonsulent eller af klagers rådgiver er konstateret følgeskader, som følge af måden ejendommen er pudset på, finder DBF ikke, at klager har påvist, at det anmeldte forhold udgør nærliggende risiko for skade.

DBF finder derfor, at forholdet alene udgør et kosmetisk forhold, da klimaskærmen fortsat er intakt, som ikke nedsætter bygningens byggetekniske værdi væsentligt i forhold til tilsvarende ejendomme opført i 1933.

Klager gør gældende, at det i DBF's besigtigelsesnotat er nævnt, at 'facade i kraftigt forfald – skader på tyndpuds'.

Kommentaren er alene en kopi/gengivelse af anmeldelsen fra klager (bilag B) og udgør derfor ikke DBF's besigtigelseskonsulents egen vurdering af tilstanden af facaderne. Vurderingen af tilstanden af facaderne fremgår derimod i konklusionen på side 4, hvor der ikke er nævnt, at facaderne er i kraftigt forfald, men derimod alene de konklusioner, som er gengivet ovenfor i dette ankenævns-svar.

Hertil gør klager gældende, at DBF's besigtigelseskonsulent bemærker at 'det må fremadrettet forventes yderligere afskalninger på min. to nuværende sider af huset', og når vedligeholdelse af facaderne koster 200.000 kroner, er skaden meget omfattende.

Når klager har valgt at købe en ældre ejendom med pudsede facader, påhviler der klager en ikke ubetydelig vedligeholdelsesbyrde ved pudsede facader som den pågældende. Hertil kan klager ikke forvente, at vedligehold af pudsede facader igennem årene er foretaget optimalt af sælger.

At klager fremadrettet løbende skal vedligeholdelse facaderne, udgør derfor et forhold, som klager må påregne som led i den almindelige vedligeholdelse af ejendommen, hvilket ikke er dækket af DBF.

DBF gør samlet på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 17. august 2023, ud over oplysningerne i tilstandsrapporten, var forhold ved ejendommens facader, som udgjorde skader eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 12/11 2024 bl.a. anført:

"Indledningsvis vil jeg starte med at rette Dansk Boligforsikring (DBF) på de mange punkter som ikke er faktuelte korrekte

#1 De har indledningsvis ikke har forstået hvad klager ønsker.

I Bilag C er mit ønske med klagen klart oplyst: *Jeg ønsker at i skal anerkende skaden på facaden og udbedre skader samt nærliggende risiko for skade.*

Da: Ankestyrelsen bør anerkende forholdet som en skade grundet den massive revnedannelse, fugtophobning og en målbar fugt indtrængen med risiko for sundhedsskadelig skimmel indendørs.

#2 DBF angiver et forhold fra tilstandsrapporten (Pkt. 3. Karakter grå. Der er revnedannelse i murværk bl.a. ved vinduer mod syd.)

Dette er ikke relevant da skaden er på østfacaden... Og grå anmærkning er:

Mindre alvorlige skader

Skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

#3 DBF skriver at klager skal bevise at forholdet var til stede ved overtagelsen, dette er allerede bevist og bekræftet ved DBF egen konsulent der i Bilag 3 skriver: *Det anmeldte forhold har været til stede ved købet af huset.*

#4 DBF mener at den for høje måling af fugt skulle være bag et skab (!) dette er også direkte faktisk forkert da der ikke er skabe i det rum hvorfor det vil være fysisk umuligt at der var et skab i pågældende rum. Den målte væg er fuldstændigt fri for emner.

Fugtmålingerne på østgavlen er mere varierende end for frontispice mod syd. I entre måles der et enkelt sted høje fugtniveau(er) (18,4 vægt%) i fodliste, som indikerer fugttransport fra formur- til bagmur.

Det DBF formentligt henviser til med et skab, er 1 salen på samme facade hvor der allerede er opstået skimmeldannelse formentligt af forhøjet fugtniveau. Dette skab er dog indbygget med en åbning 90 grader på væggen og ventileret. Så det kan igen faktisk ikke være fordi skabet står op af væggen.

#5 DBF mener at deres konsulent ikke kan se følgeskader efter skaderne på facaden, men han har selv i sit notat (bilag 3) skrevet at skaderne yderligere vil udvikle sig: *Det må fremadrettet forventes yderligere afskalninger på min. de to nuværende sider af huset.* Det må derfor siges at være forkert når DBF siger at de ikke kan se skader eller nærliggende risiko for skader.

#6 DBF skriver at: *Det forhold at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt optimalt er ikke i sig selv afgørende for, om et forhold er dækket under ejerskifteforsikringen.* Men, DBF egen konsulent skriver selv at det er en fejl i udførsel: *Men ud fra det håndværksmæssige er der tale om fejl i udførelse og ift. produktanvisningers krav til materialer.*

Der er markant forskel på om noget, ikke er optimalt eller en decideret fejl. Når man bevist ikke følger en anvisning så vil en forkert brug oftest lede til skader eller nærliggende skade hvorfor vi nu står med en revnet facade.

#7 DBF skriver at min rådgiver ikke ser skader eller nærliggende risiko for skader: *Når der hverken af DBF's besigtigelseskonsulent eller af klagers rådgiver er konstateret følgeskader, (...).*

Dette er jo igen direkte faktisk forkert da eksperten på facader i Danmark jo netop har målt at der trænger fugt igennem facaden: *I entre måles der et enkelt sted høje fugtniveau(er) (18,4 vægt%) (...) Der gøres desuden opmærksom på, at skimmelvækst bag fodlister kan forekomme ved et vandindhold på 16 vægt% ved 20 OC.*

Eksperten skriver yderligere: *Hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger ved østgavlen vurderes der risiko for, at det kan udvikle sig til yderligere skader indvendigt.*

Samt:

Det vurderes også at omfanget af afskalninger for sydfacaden kan udvikle sig yderligere og, at skadesbillede kan udvikle sig på vest gavlen. Det vurderes mindre sandsynligt, at der vil forekomme markant udvikling ved nordfacaden.

#8 når DBF mener at arbejde for 200.000 kroner på en facade, der af DBF egen konsulent anslås til at være tre år gammel, er *almindelig vedligeholdelse*, må siges at være decideret vildt.

DBF mener at der skulle have været udført vedligehold efter overtagelsen i august og indtil skaden konstateres i januar, men vi har endnu ikke kunnet få DBF til at henvise til hvilken vedligehold der foretages på en fejlfri facade der er under tre år gammel.

Evt. vedligehold ville heller ikke kunne have været udført i vintermånederne da facaden netop skal være fugtfri og frostfri for at undgå skader.

Endeligt vil jeg give DBF helt ret i en ting: *Hertil gør klager gældende, at DBF's besigtigelseskonsulent bemærker at 'det må fremadrettet forventes yderligere afskalninger på min. to nuværende sider af huset', og når vedligeholdelse af facaderne koster 200.000 kroner, er skaden meget omfattende.*

Jeg og vores rådgivende ingeniør, vil i den grad mene at arbejde for 200.000 kroner er ud over *almindelig vedligeholdelse* på en ejendom uden anmærkninger i både tilstandsrapport og efterfølgende byggeteknisk gennemgang.

I fald DBF mener at bygningen skulle have være vedligeholdt af tidligere ejer i de to år efter facaden blev lavet, så henviser jeg til DBF forsikringsbetingelser med undtagelse fra dækning:

4.6

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

Hvor det er angivet at når der som her er en skade og yderligere nærliggende risiko for skade, så skal der ses bort fra evt. manglende vedligeholdelse og forholdet dækkes.

Som opfølgning på ovenstående fejl i DBF oplæg, kan uddybes med at DBF undrer sig over at det tager tid at få en ekspert ud og lave en byggeteknisk korrekt rapport.

Vi taler om at skadeslidte med dette skadesforhold ikke blot kan få en tilfældig murer eller tømrer ud og måle med sin lille fugtmåler fra det lokale byggemarked.

Som det også ses i den oprindelige klage så er den indkaldte rådgiver, eksperten i Danmark inden for facader og fugt. Han bruger bl.a. en Troxler neutronkildemåler for at sikre retvisende resultater. Denne måler de faktiske forhold som ikke kan måles med de små og simple apparater som DBF konsulent benytter sig af. Dette kunne være årsagen til at DBF tilfældigvis ikke kan måle fugt indvendigt i bygningen.

Citat fra OBH-gruppens rådgivende ingeniører: *Troxler neutron fugtmåleren anses for værende en af de mest pålidelige ikke destruktive fugtmålere og kan bl.a. anvendes på vægge, gulve og varmetagskonstruktioner.*

Det anbefales endvidere af Byggeskadefonden at: *Fugtmålinger i ældre ejendomme foretages af kompetente fagfolk da de kender fugtproblematikkerne til bund.* Jeg siger her ikke DBF konsulent er ikke er dygtige, men at kompetencen hos en bygningsingeniør med følgende CV må antages at være bedre end tidligere murer/tømrer uden samme adgang til det rigtige måleudstyr.

...

I Danmark findes ikke andre med [klagerens bygningsingeniør] CV, hvorfor det ikke kan bestrides at hans kompetence på området må vægte højere end DBF tidligere håndværkere.

Når DBF vælger ikke at se på billederne af skaderne i facaden som er taget helt tæt på i højden, så må det være udtryk for at de godt kan se at det ikke blot er skader på puds, men decideret revnedannelse i muren med fugtindtrængen til følge (Bilag 7).

At DBF helt undlader at se på vedlagte kendelser (Bilag 12,12,14) må vel antages at være udtryk for at de netop understreger at skaderne på vores facade er dækningsberettigede ud fra gængs praksis, da de godt kan se at de retteligt skal dækkes.

For at opsummere hele sagen så bedes Ankestyrelsen afgøre hvorvidt de mener at Danmarks nok mest erfarne ekspert' udtalelse med faktiske målinger, sammenholdt med billeder af de fysiske skader i murværket fører til at vores krav imod DBF skal imødekommes enten som en allerede opstået skade, eller med nærliggende risiko for skader."

Selskabet har i brev af 28/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på klagers høringssvar fra den 13. november 2023.

Klager bemærker, at der af klagers rådgiver et enkelt sted i entreen er målt forhøjet fugt i en fodliste i entreen, som efter klagers opfattelse indikerer fugttransport fra formur til bagmur.

Som det fremgår af rapporten fra klagers rådgiver (bilag 4), er der foretaget omfattende fugtmålinger indvendigt i ejendommen, som generelt ikke viser forhøjet fugt. Der er alene et enkelt sted ved en fodliste indvendigt i entreen målt lettere forhøjet fugt.

Ejendommen er opført i 1933. At der et enkelt sted kan forekomme forhøjet fugt i en indervæg er helt sædvanligt for tilsvarende ejendommen af samme alder og konstruktion, hvor der altid vil være større eller mindre problemer med kuldebroer.

Fugtmålingerne dokumenterer derfor efter DBF's opfattelse alene, at måden ejendommens facader er pudset på ikke udgør nærliggende risiko for skade, da der ikke er konstateret nogen former for skader indvendigt i ejendommen og i øvrigt heller ikke konstateret skader på det pågældende sted i entreen, hvor der er målt lettere forhøjet fugt.

Hertil fastholder DBF, at der bagved skabe i ejendommen opført i 1933 altid vil være risiko for fugt og kondens, når ydervæggene ikke er opbygget på samme måde som man gør i dag ved nybyggeri. At der er målt fugt bagved et skab, finder DBF heller ikke har nogen forbindelse til hvorledes ejendommens facader er pudset af tidligere ejere.

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

Klageren har i mail modtaget af nævnet 8/12 2024 bl.a. anført:

"Det er glædeligt at bemærke at DBF ikke har yderligere kommenterer til sagen, omend det sendte høringssvar desværre tydeligt viser at der er behov for yderligere afklaring.

Om DBF bevist vælger ikke at forholde sig til oplyst fakta, eller blot ikke forstår sagen er uvist. Men, faktum er at DBF fortsat ikke vil forholde sig til at der ikke er lavet fugtmålinger bag et skab(!), hvilket jo ville have kunnet forklare et evt. høje fugtniveau i en væg.

Virkeligheden er bare at der ikke er et skab i entreen, hvilket også er konstateret ved DBF egen konsulent. Så om de ikke internt taler sammen om sagerne, kan måske være årsagen til at de blander opdigtede tanker ind i sagens fakta.

Uanset hvad, virker det som om at DBF konsulent' noter om sagen, ikke bliver tillagt vægt hos DBF jurist.

I forholdet, kan det ikke bestrides at konsulenten selv har udtalt (Bilag 3):

1. *Facaden på huset er udført inden for de sidste par år 2022 – 2023 før salg (solgt september 2023). Der er tale om dårlig udført håndværk, som ikke kan betegnes som normalt udførelsesmetode. Materialet er godt, men forkert påført.*
2. *Det anmeldte forhold har været til stede ved købet af huset.*
3. *Det må fremadrettet forventes yderligere afskalninger på min. de to nuværende sider af huset.*
4. *Anslået pris (på udbedring) 205.000 kroner.*

At DBF vælger ikke at kommentere på det forhold at der har været to uafhængige bygningsrådgivere ude og besigtige facaden umiddelbart inden den falder fra hinanden, må antagelsesvis betyde at DBF stiltiende anerkender at vi har at gøre med en skade hvor det underliggende forhold var tilstede før overtagelse og at skaden er sket umiddelbart efter overtagelse.

At DBF yderligere vælger ikke at tage Danmarks (formentligt) største kompetence på området' rapport som afgørende, må ligeledes formodes at betyde at når eksperten udtaler at: Hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger ved østgavlen vurderes der risiko for, at det kan udvikle sig til yderligere skader indvendigt.

Så må det betyde at der som minimum er nærliggende risiko, hvis ikke der bruges mindst 200.000 kroner på omfattende vedligeholdelsesarbejde.

DBF konsulent har selv (Bilag 3) konstateret at skaden vil udvikle sig. Dette har vores ekspert ligeledes bekræftet og understreget (Bilag 4).

Sammenholdt med DBF forsikringsbetingelser §3.1 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.

Må alene dette forhold være nok til at vores forsikringsselskab skal dække udbedringen. For at understrege dette yderligere henvises til BEK nr 1091 af 07/10/2014 (Bilag 17, s 13) Hvor lovteksten tydeligt i 'Yder- og indervægge' angiver i 'Eksempler på forhold, som i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende' er angivet tre eksempler:

1. Revnedannelse i eller afskalning af pudsede facader, når der har været anvendt gængse materialer og/eller udførelsesmetode
 - a. DBF egen konsulent har beskrevet at den ikke er opført korrekt (Bilag 3)
2. Løs eller afskallet puds og/eller maling, der skyldes almindelig aldersbetinget slid.

- b. DBF egen konsulent har bekræftet at facaden kun er et år gammel, hvorfor der umuligt kan være tale om høj alder eller slid.

Der står yderligere nævnt forhold som sædvanlig vis vil blive godkendt som skader:

1. Større revner og sætningsskader, der indebærer nærliggende risiko for skade på facade eller indvendige overflader.

- a. Dette må være bevist da både DBF konsulent beskriver omfattende arbejde til over 200.000 kroner og vores ekspert der både nævner høj risiko for skimmelsvamp og nedsat byggeteknisk værdi.

2. Større områder med porøse, afskallede og udfaldne fuger, som skyldes forkert brug af fugematerialer eller forkert udførelse.

- b. Hvis man har set billederne (Bilag 7,9,18,19 og 20), så er der ingen tvivl om at dette er tilfældet her.

Slutteligt er det værd at bemærke at DBF ikke vil kommentere på den præcedens de tre nævnte kendelser tilføjer sagen (Bilag 12,12 og 14). Dette må tolkes som at DBF stiltiende anerkender at vores forhold med voldsomme skader på facaden også retteligt bør blive anerkendt så facadens skader ikke udvikler sig yderligere.

Så for at opsummere, håber vi at ankestyrelsen vil se på vores ekspertudsagn, DBF' konsulents vurdering af skadesudbedringen, præcedens fra refererede kendelser, eksemplerne fra BEK 1091 og fastslå at vi har en skade på vores hus som endda vil udvikle sig hvis ikke der sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 9/1 2023 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 13/4 2024 fremgår bl.a.: "**Hvordan blev skaden opdaget?**

Gennemgang ved murer

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Facade på bygning er i kraftigt forfald da strukturen er svækket markant og tydelige skader på puds opstået."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 29/5 2024 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Der anmeldes 4 forhold samlet i anmeldelsen.

Dette forhold 3 omhandler afskallinger af finpuds på gavl mod øst og stedvist mod syd.

...

Konklusion

Årsag kan tilskrives dårligt udført håndværk.

Grunden til at finpudsen på øst gavlen slipper, skyldes at man har påført to tynde lag mørtel uden på hinanden. Det yderste lag finpuds har ikke nået af hæfte sig på pga. den eksisterende overflade er for glat/fin til at mørtlen kan gribe ordentlig fast på underlaget (første lag finpuds). Dertil ses der enkelte steder hvor underlæggende puds også afskaller, dette skyldes igen dårligt grundarbejde og/eller at man har påført mørtlen på et tidspunkt hvor vejret ikke har været egnet til det (for vådt/koldt/varmt).

Afskalninger ses kun få steder på syd facaden, hvilket kan tyde på at der her 'kun' er fortaget pletvis reparationer/eftergang med dobbelt lag finpuds. De to resterende facader ser ud til at være udført med et lag finpuds. Kan bl.a. ses ved fals hvor vindue er udskifte og derfor pudslag er synliggjort.

Har talt med ... som også underbygger at metoden, med at påføre to lag indfarvet puds på hinanden ikke vil være en opbygning som kan holde særligt længe.

Facaden på huset er udført inden for de sidste par år 2022 – 2023 før salg. Der er tale om dårlig udført håndværk, som ikke kan betegnes som normalt udførelsesmetode. Materialet er godt men forkert påført.

I forhold til det anmeldte forhold ses der ikke følgeskader på husets underliggende eller indvendige bygningsdele.

Det anmeldte forhold har været til stede ved købet af huset.

Det må fremadrettet forventes yderligere afskalninger på min. de to nuværende sider af huset.

Der er ikke tale om ulovligt konstruktion/byggeri ift. BR. Da huset jo forsat er vand og fugt afvisende ift. facaderne. Men ud fra det håndværksmæssige er der tale om fejl i udførelse og ift. produktanvisningers krav til materialer.

Ved besigtigelsen gennemgik vi også facaderne ift. at man med hånden kan trække små sandkorn af facaden på alle 4 facader. Dette er ikke medtaget som punkt i første omgang, da det har mindre betydning. Hvis der skal gås videre med sagen kan dette punkt tages op med en produktteknikker.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Pga. ... ikke har offentlig tilgængeligt byggesagsarkiv, er der brugt en sag som tidligere nedhentet sag fra 1994 hvori der er snittegning fra huses opførelse i 1933.

Observationer og målinger

Plantegning af stueetage, men pga. notat handler om facader bruges plantegning som anvisning med markeringer.

...

Principskitse: af ydervægs opbygning (primært mod øst)

...

Ydervægge er opbygget som følgende:

Teglvægge i mursten.

Grov puds

Indfarvet finpuds 1. lag

Indfarvet finpuds 2. lag.

Note: Det tyder på at der på muligt to af husets sider er påført 1 lag finpuds mod nord og vest. Her ses der ikke skader på overfladen.

Mod syd ses der kun meget få steder afskalninger, hvilket også kan tyde på at der ikke alle steder er påført to lag.

Gavlæg mod øst

Foto 1

...

Der ses en del afskalninger af den indfarvet finpuds på denne side af huset. Dette er kommet over vinteren.

Foto 2

...

afskalninger er primært fra sokkel overkant til taget.

...

Foto 3

...

Her ses overflade skallet af, der ses to lag indfarvet mørtellag unde på hinanden.

Foto 4

...

Her ses der afskalninger som går ind til murværket. Igen ses tydeligt de to lag finpuds uden på hinanden.

Facaden mod syd

Foto 5

...

På denne side af huset ses der kun få afskalninger, på dette stykke af facaden ses ingen afskalninger.

Foto 6

...

Her ved frontkvisten ses der et sted med afskalning. Oppe på kvisten ses misfarvninger.

...

Foto 7

...

Her ses det sted hvor der er afskallet finpuds, det kan se ud til at man på denne side ikke har påført to lag på hele facaden, men plet repareret.

Foto 8

...

Her ved hovedindgangen ses der ikke tegn på løs puds ved besigtigelsen.

Gavl mod vest

Foto 9

...

Her på vestgavlen er der ikke synlige skader. Facaden fremstår hel og pæn.

Foto 10

...

Facade mod nord

Foto 11

...

Her på nordsiden ses der ikke åbenlyse skader, eller afskalninger.

Foto 12

...

Foto 13

...

Her ved falds hvor forsikringstager har udskiftet vindue, ses det tydelig på pudsens at der kun er påført et lag finpuds uden på grovpudsens.

Foto 14

...

ingen synlige skader på denne del af facaden.

Tilstandsrapport

Ingen bemærkning ift. anmelde forhold i tilstandsrapporten.

Udbedring og økonomi

Ved en udbedring, skal alt puds fra sokkel overkant op til tagudhæng fjernes (sandblæses eller slippes af) derefter grov pudses gavlen og efterfølgende påføres ny indfarvet finpuds.

På syd facaden eftergås facaden for steder hvor der er påført flere lag med find puds, dette fjernes og repareres med grov puds og farvepuds i kvadratiske felter. (der vil forekomme farveforskel, efterfølgende).

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

Anslået pris

Øst gavl

Sandblæsning 25.000,00 kr. (afdækning af vinduer, lamper m.m.)

Pudsning (Grov og fin) 40.000,00 kr.

Materialer 10.000,00 kr.

Byggeplads (stillads tungt og indpakket, blandeplads m.m.) 45.000,00 kr.

I alt 150.000,00 kr. inkl. moms

Syd facade.

Løn 20.000,00 kr.

Materialer 4.000,00 kr.

Byggeplads (rullestillads, el værktøj) 20.000,00 kr.

i alt 55.000,00 kr. inkl. moms"

Af byggeteknisk vurdering af 23/9 2024 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"1. Indledning

Efter aftale med [klageren] har ... den 11. september 2024 foretaget besigtigelse af enfamilieshus på adressen ... Undersøgelsen blev udført af [klagerens bygningsingeniør]. Husejeren var til stede ved besigtigelsen.

Ankenævnet *for* Forsikring

15.

102410

2. Baggrund

Der er tale om et enfamilieshus opført i 1934, der særligt er med afskalninger fra pudset øst gavl og i nogen grad på vestfacade. Se forside foto og nedenstående figur 1-2. Man ønsker nu årsagen hertil og evt. følgeskader undersøgt nærmere, i relation til ejerskifteforsikringssag.

...

3. Formål

Ifølge aftale med rekvirenten havde undersøgelsen til formål:

- At undersøge årsag til afskalninger fra pudsede øst gavl og i nogen grad på vestfacade.
- Vurdere årsagen hertil og evt. følgeskader i relation til ejerskifteforsikringssag.

4. Modtagne informationer

Der er oplyst/fundet følgende:

- Facader er pudset i 2022-23, umiddelbart forinden salg.
- Husejer har overtaget huset 10. august 2023 uden skader på pudsede facader og efter den først vinter forekom der afskalninger fra den pudset øst gavl.
- Afskalninger fra sydfacaden er primært konstateret hen over sommeren 2024.
- Der har været udfordringer med vandindtrængning omkring vinduesåbninger i øst gavlen, hvilket er oplyst udbedret.
- Forsikringsselskabet har afvist forholdet med afskalninger fra puds, som følge af manglende vedligeholdelse.

Der er angivet følgende i tilstandsrapporten:

BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
3		Der er revnedannelse i murværk bl.a. ved vinduer mod syd.	-	-
4		Der er rustdannelse i ståloverligger ved vindueslysninger flere steder i kælderen.	-	Se bl.a. værelse mod øst + sydøst og badeværelse med vest

5. Analyse og målemetoder

Stikprøvevis fugtmålinger på pudset bag- og formur blev udført med Troxlersystemet. Apparatet sender en neutronstråle ind i konstruktionen/materialet og måler styrken af den reflekterede stråle (backscatter-metoden). Detektoren registrerer kun neutroner, som har ramt et brintatom og derfor sendes retur med lavere hastighed. Herved fås et mål for indholdet af vandmolekyler som et relativ tælleantal.

Måledybden er op til ca. 10 cm, men reduceres når neutronerne rammer vandmolekylerne. En variation i tælleantallet, foretaget på en ensartede konstruktion, er derfor et udtryk for en variation i vandindhold i en potentiel varierende dybde.

Der blev desuden udført fugtmålinger på pudset formur med mikrobølgebaseret HFSensor. Erfaringsmæssigt får man måleværdier, der omtrent svarer til det virkelige fugtindhold i vægt %.

Fugtmålinger i fodlister blev udført med Protimeter Timbermaster. Instrumentet måler den elektriske ledningsevne imellem to 8 mm usolerede elektroder, der ud fra laboratorieforsøg, kan om-

sættes til et vandindhold i vægt%. Desto højere vandindholdet er, jo mindre er modstanden for strømmen mellem de 2 elektroder. Salte i træet kan være en fejlkilde. Træets fibermætningspunkt ligger på 28 vægt% og målinger herover er et udtryk for flydende vand i træets celler.

Når der måles i fodlister på en bagmur, siger fugtindholdet heri særligt noget om træets fugtlige vægt med bagmuren og i mindre grad boligens indeklima. Da indendørstemperaturen omtrent er 20°C, er der ikke foretaget temperaturmæssig korrektion af målingerne.

Denne type fugtmåler er kendetegnet ved at give udslag ved tilstedeværelse af fugt, men også ved tilstedeværelse af salte, efter fugten er fordampet.

Der blev desuden foretaget fugtmålinger med Gann Hydromette UNI-1 med B50 elektrode. Målerresultaterne er afhængige af materialernes vægtfylde og salt i materialerne kan give anledning til fejlvisning, som følge af øget elektriske ledningsevne. Der er tale om relative tælleletal i skalaen 0-200. Elektrodeføler har en måledybde på cirka 1-2,5 cm.

Uagtet fugtmålingsmetode, så er målingerne et øjebliksbillede af fugtforholdene på besigtigelsestidspunktet. Fugtmålingerne er komparative, hvorfor store variationer i aflæsningerne er en indikator for fugt.

6. Besigtigelse

Fotodokumentation er medtaget i bilag 1.

Der blev foretaget fugtmålinger i følgende intervaller:

Udvendigt på pudset øst gavl umiddelbart over sokkelpuds:

- Gannmåler [35-77] digits
- HF-sensor [1,2-2,0] vægt%
- Troxler [9-23] Relativ tælleletal

Indvendigt på pudset øst gavl i stueetage og 1. sal:

- Protimeter (indstiksmåler i fodlister) [7,9-12,9] vægt%, dog enkelt måling på 18,4 vægt% i entre
- Gannmåler [27-70] digits
- Troxler [13-39] Relativ tælleletal

Indvendigt på pudset syd frontispice på kvist på 1. sal:

- Protimeter (indstiksmåler i fodlister) [8,4-8,7] vægt%,
- Gannmåler [29-40] digits
- Troxler [16] Relativ tælleletal

Der blev desuden gjort følgende iagttagelser:

- Der er i stort omfang afskalninger fra de 2 lag slutpuds og stedvis grundpudsen.

Se forside foto og foto 1. Stedvis er murstenene eksponeret for vejrliget.

- Der er i mindre omfang afskalninger fra hvide overfladebehandlet bokshoved og gesimsbånd langs tagkant. Se foto 2.

- Både grundpuds og slutpuds har en vis sugeevne (der er umiddelbart ikke anvendt hydrofoberede mørtler). Se foto 3 – vandpåvirkning.

- Ved mekaniske påvirkning med mejsel på både slutpuds og grundpuds, konstateres der lav styrke og, at der umiddelbart er anvendt relativ finkornet tilslagsmateriale(sand). Se foto 4.
- Der er generelt afskalninger af puds omkring vinduesåbninger, hvilket er oplyst opstået i forbindelse med udskiftning af vinduerne. Se foto 5.
- Ved vest gavlen blev der tilfældigvis ved besigtigelsen etableret huller i ydervægge i kælderniveau, hvor der konstateres massivt facademurværk ud for etageadskillelsen og herunder en hulmur med isolering. (givetvis indblæst). Se foto 6.
- Ved sydfacaden fremstår kvistens frontispice med afskalninger fra pudsen i østsiden (røde pile) og hvad der ligner forvittringer i pudsen(eksemplificeret med en blå pil, på trods af at det forekommer i større omfang). Se foto 7-8
- Ved mekaniske påvirkning med mejsel på pudsen på sydsiden konstateres der lav styrke og, at der umiddelbart er anvendt relativ finkornet tilslagsmateriale(sand). Se foto 9.
- Indvendigt i entre konstateres der asfaltering bag puds på sydorieret facade omkring entre-døren. Se foto 10 (rød pil)
- På 1 sal, konstateres der løs siddende og misfarvet tapet og misfarvninger på puds i skab mod østgavl (der er givetvis tale om skimmelsvamp) Gannmålinger lå i intervallet 36-42. (tørt) se foto 11.

7. Vurdering

På grundlag af den foretagne undersøgelse og erfaring fra andre tilsvarende sager kan der gives følgende vurdering:

Afskalningerne fra pudsen på østgavlen vurderes særligt relateret til, at pudsmørtlerne har minimal sammenhængsstyrke og at vedhæftningsstyrken mellem grundpuds og slutpuds(er) er minimal. Særligt den(de) anvendte slutpudsmørtler vurderes ikke at leve op til hvad der forskriftmæssigt forventelig taget i betragtning, at arbejderne er udført i 2022-2023. Afskalningerne vurderes at nedsætte bygningens byggetekniske værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i en almindelig god vedligeholdelsesstand.

Den meget svage pudsmørtel er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Det vurderes tvivlsomt, at man ved udarbejdelse af tilstandsrapporten har kunne konstatere forholdet, da det vil kræve, at man foretager en mekanisk påvirkning af den pudsede overflade.

Pudslag bestående af flerlagsopbygninger funktion er at beskytte facademurværket mod fugt, da der ved pudsede facader typisk er anvendt ikke fuldbændte mursten, der ikke har samme frostbestandighed, som fuldbændte sten.

Fugtmålingerne på østgavlen er mere varierende end for frontispice mod syd. I entre måles der et enkelt sted høje fugtniveau (18,4 vægt%) i fodliste, som indikerer fugttransport fra formur- til bagmur. Det destruktive indgreb ved vestgavlen viser også massive partier, hvilket er meget tidstypisk for bygninger fra denne periode. Herved er der mulighed for kapillarfugttransport fra for- til bagmuren.

Facader mod nord og øst er ikke nødvendigvis fugtsikret indvendig ved asfaltering af bagmuren inden pudsning på bygninger i den pågældende periode. Det er beskrevet i litteraturen, at man allerede den gang betragtede syd og vest facader, som de mest udsatte ift. vinddrevet nedbør og det umiddelbart underbygger variationerne i fugtmålingerne. Der gøres desuden opmærksom på, at skimmelvækst bag fodlister kan forekomme ved et vandindhold på 16 vægt% ved 20 OC.

Årsagen til misfarvet og løst tapet, herunder misfarvet puds i skab mod gavl ydervæg kan ikke fastslås med sikkerhed, men på baggrund af den udførte undersøgelse kan en nærliggende årsag være, t ude fra kommende fugt og reduceret fordampningsmulighed, som følge af at skabet står mod ydervæggen og danner et lukket hulrum, bevirket, at der opstår højt relativ luftfugtighed som periodisk giver betingelser for skimmelvækst.

Skadesmekanismen for afskalningerne fra pudsen på øst gavlen vurderes relateret til frost/tø pas-sager på et tidspunkt hvor vandindholdet i materialerne ligger over den kritiske vandmætnings-grad og, at pudsmørtlerne er svage, hvilket også nedsætter deres trækstyrke og vedhæftnings-styrke.

Hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyg-gende foranstaltninger ved østgavlen vurderes der risiko for, at det kan udvikle sig til yderligere skader indvendigt.

Det vurderes også at omfanget af afskalninger for sydfacaden kan udvikle sig yderligere og, at skadesbillede kan udvikle sig på vest gavlen. Det vurderes mindre sandsynligt, at der vil forekom-me markant udvikling ved nordfacaden."

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

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

...

4.6 Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

...

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1 Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses- /udførelsetidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen. Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Ankenævnet for Forsikring

20.

102410

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1933 – den 17/8 2023. Klageren anmeldte den 13/4 2024, at "facade på bygning er i kraftigt forfald da strukturen er svækket markant og tydelige skader på puds opstået". Klageren ønsker, at selskabet dækker "udbedring af skaden, udbedre forhold der giver risiko for skade samt betale udgiften til faglig kompetence i forholdet".

Klageren har anført, at facaden på 3 måneder faldt fra hinanden. Klageren har henvist til selskabets fremlagte foto, hvor det tydelige ses, at facadens beskyttende lag er gennemhullet og lækage mulig. Selskabets besigtigelseskonsulent bemærker selv, at det fremadrettet må forventes yderligere afskalninger på minimum de to sider af huset. Klageren har anført, at skaden således fortsat vil udvikle sig, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger. Besigtigelseskonsulenten skriver, at det vil koste over 200.000 kr. hvilket de fleste vil betegne som særligt omfattende. Klageren har oplyst, at han har fået assistance af en af landets mest erfarne eksperter på området. Klageren har anført, at vedkommende har udtalt, at afskalningerne vurderes at nedsætte bygningens byggetekniske værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, da "pudslag bestående af flerlagsopbygninger funktion er at beskytte facademurværket mod fugt, da der ved pudsede facader typisk er anvendt ikke fuldbændte mursten, der ikke har samme frostbestandighed, som fuldbændte sten". Klageren har anført, at klagerens bygningsingeniør også har påpeget, at "der er målt fugt indvending over 18 vægt% og at der ved over 16 vægt% og 20° C er risiko for skimmelsvamp". Det vil sige, at der pga. skaden på facaden vil være en faktisk begrundet nærliggende risiko for skimmelvækst i beboelsesrum med sundhedsskadelige konsekvenser til følge. Hvad angår, at selskabet mener, at den høje måling af fugt skulle være bag et skab, har klageren påpeget, at dette er faktisk forkert, da der ikke er skabe i det rum.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold – ud over oplysningerne i tilstandsrapporten – ved ejendommens

facader, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at forholdet alene udgør et kosmetisk forhold, da klimaskærmen fortsat er intakt, og at bygningens byggetekniske værdi ikke er nedsat væsentligt i forhold til tilsvarende ejendomme fra 1933. Selskabets besigtigelseskonsulent har oplyst, at der ikke er følgeskader på husets indvendige bygningsdele. Hvad angår, at der et enkelt sted i entreen er målt forhøjet fugt i en fodliste i entreen – som det er klagerens opfattelse indikere fugttransport fra formur til bagmur – har selskabet anført, at der er foretaget omfattende fugtmålinger indvendigt i ejendommen, som generelt ikke viser forhøjet fugt. Selskabet har anført, at ejendommen er fra 1933, og at den omstændighed – at der et enkelt sted kan forekomme forhøjet fugt i en inder-væg – er helt sædvanligt for tilsvarende ejendomme af samme alder og konstruktion, hvor der altid vil være større eller mindre problemer med kuldebroer. Selskabet har anført, at fugtmålingerne således ikke dokumentere, at måden ejendommens facade er pudset på, udgør nærliggende risiko for skader indvendigt i ejendommen. Selskabet har påpeget, at der i øvrigt ikke er konstateret skader på det pågældende sted i entreen, hvor der er målt lettere forhøjet fugt.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens facade, der 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 det ikke er godtgjort, at den måde facaden er pudset på har medført skader på murværket i ejerskifteforsikringens forstand, eller at der er godtgjort årsagssammenhæng mellem den måde ejendommen er pudset på, og at der ved en enkelt måling er konstateret forhøjet fugt i en fodliste i entreen.

Ankenævnet for Forsikring

22.

102410

Nævnet har også lagt vægt på, at der almindeligvis påhviler en ikke ubetydelig vedligeholdelsesbyrde ved pudsede facader som den pågældende, og at en køber efter nævnets opfattelse ikke kan forvente, at vedligehold af malede og pudsede facader gennem årene er foretaget optimalt.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det ikke i sig selv udgør en skade på ejerskifteforsikringens basisdækning, såfremt en renovering ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

Hvad angår forsikringens udvidede dækning finder nævnet, at klager ikke har bevist, at der er forhold omkring den måde ejendommens murværk er pudset på, der udgør en ulovlig bygningsindretning i henhold til forsikringens udvidede dækning.

Sagkyndig bistand

Da klageren ikke har bevist, at der foreligger en dækningsberettigende skade efter forsikringsbetingelserne, kan nævnet ikke pålægge selskabet at dække udgifter til sagkyndig bistand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.6.2.

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.



Peter Thønnings