778/07

Den 3. september 2007 blev i sag nr. 70.419:

xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Codan Forsikring A/S, påstår ved sin repræsentant selskabet tilpligtet at anerkende malingsafskalning på facader og gavle som en dækningsberettigende skade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. under henvisning til, at der ikke er dokumentation for, at forholdet udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, og fordi det er selskabets opfattelse, at afskalningerne må henføres til den almindelige løbende vedligeholdelse af ejendommen.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 20/1 2004, at den forsikrede ejendom er opført i 1922. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 28/2 2004, og de omtvistede skader er anmeldt til selskabet ultimo 2004.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K1		Facader og gavle: Visse steder revner i puds/murværk. Puds har ikke alle steder fuld vedhæftning til underlaget.

…
Karakterskala:
…
K1: Mindre alvorlige skader."

Klageren har desuden fremlagt en tilstandsrapport dateret den 14/7 2003, hvori der ikke er gjort bemærkninger vedrørende yder- og indervægge.

Det fremgår af sagen, at klageren rettede henvendelse til selskabet, idet han havde konstateret store malingsafskalninger på facader og gavle. Forholdet blev den 20/4 2005 besigtiget af selskabets taksator, som konstaterede, at malingen skallede af og sad løs flere steder. Han konstaterede desuden en del revner ved vinduer med muret stik. Under henvisning til, at forholdet var beskrevet i tilstandsrapporten, afviste selskabet ved skrivelse af 25/5 2005 at anerkende forholdet som dækningsberettigende.

Ved skrivelse af 9/6 2005 til selskabet anmodede klagerens repræsentant om en revurdering med henblik på at anerkende skaden som dækningsberettigende. Til støtte herfor anførte repræsentanten bl.a.:

"Skaden består i en afskalning af malingen på hele facaden, som følge af at facaden er blevet fejlbehandlet.

Facaden er tidligere blevet malet med et produkt, der har afsmittende overflade - sandsynligvis kalk. Efterfølgende er kalken behandlet med en plastmaling, uden at der er blevet tilstrækkeligt afrenset og grundet. …

På den baggrund gøres det gældende, at skaden ikke er nævnt i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 6, 1. 'punkt'. Subsidiært gøres det gældende, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.
…
Skaden på H…vej udgør på nuværende tidspunkt skønsmæssigt ca. 75 % af det samlede facadeareal på ca. 240 m²."

Repræsentanten havde desuden fremsendt erklæring af 7/6 2005 fra malermester J.B.P., som understøttede repræsentantens betragtninger.

Ved skrivelse af 27/6 2005 meddelte selskabet, at det havde kontaktet sælger af ejendommen med henblik på at få oplyst, hvilken behandling facaderne havde fået. Herom anførte selskabet bl.a.:

"Sælger oplyser, at i 1958/1960 blev facaderne renset helt af for kalk.

Derefter blev de behandlet med linolie og Murværn. Efterfølgende er de behandlet med Murværn hvert 3-4 år.

Materialet 'Murværn' består af olie og vand. Sælger oplyste, at han har været maler - og har været meget opmærksom på, at der blev brugt de rigtige produkter.

Vi har efterfølgende indhentet produktblad på Murværn - og konstateret, at denne type maling er ok til udvendig maling - også på fastsiddende kalket overflade.

Vores konsulent S.J. har herefter kontaktet Teknologisk Instituts malertekniske afdeling. Det bekræftes der, at murværn er egnet til facademaling. Det blev endvidere oplyst, at en 5-årig vedligeholdelse ikke var unormal.
…
Det er vores opfattelse, at facaderne er behandlet korrekt og der er ikke noget galt med den anvendte maling.

På baggrund heraf, og set i forhold til, at det nu er ved at være 5 år siden, at ejendommen sidst er malet, må forholdet anses at bestå af almindelig vedligeholdelse.

I henhold til ovennævnte og med de bemærkninger der er i tilstandsrapporten, må vi derfor fastholde derfor ikke tale om en skade der er dækket af forsikringen."

Heroverfor anførte klagerens repræsentant i skrivelse af 29/8 2005 bl.a.:

"Det gøres gældende, at facaden ikke har været helt afrenset for kalk inden den er blevet behandlet, og at dette udgør en dækningsberettiget skade i forsikringspolicens forstand. Såfremt facaderne havde været korrekt behandlet og afrenset for kalk inden behandling med maling, ville det eksisterende malingslag være fastsiddende og bæredygtig, samt ikke-afsmittende. Det modsatte er nu tilfældet."

Repræsentanten fremsendte desuden en erklæring fra den tekniske afdeling i Dyrup & Co. A/S, som på baggrund af en besigtigelse af ejendommen fremkom med behandlingsforslag. Af erklæringen fremgår bl.a.:

"Facaden er opført af pudset mursten og har gennem årene været behandlet med adskillige malingtyper.

Facaden fremstår i dag delvis intakt med mindre huller og en del revner som følge af formændring og bevægelse i murværket. Eksisterende maling er, ikke fastsiddende og bæredygtig, der er udbredt afskalninger samt krakeleringer. Desuden er den eksisterende malingslag afsmittende."

I skrivelse af 29/8 2005 anmodede klagerens repræsentant desuden selskabet om at få indhentet en sagkyndig erklæring, eksempelvis fra Teknologisk Institut.

På baggrund af et skønstema, som blev udarbejdet af klagerens repræsentant og det indklagede selskab i fællesskab, foretog Teknologisk Institut den 15/6 2006 en besigtigelse af ejendommen. Af rapporten fremgår bl.a.:

"**4. Besigtigelse**
Der forekom afskalninger fra malings- og kalklag i alle de udvendige overflader …

I arrene efter afskalningerne sås der i de fleste tilfælde yderligere kalklag samt revner, der gik gennem kalklagene og fortsatte ind i filtsningslaget (se fig. 4 og 5).

I visse tilfælde sås der afskalninger fra filtsningslaget. Det fremgik heraf, at filtsningslaget var påført med stor lagtykkelse og uden på oprindeligt kalklag (se fig. 6 og 7).

5. Laboratorieundersøgelse
…
Undersøgelsen viste, at det afskallede materiale inderst består af kalk og yderst af maling baseret på organisk bindemiddel, som den i bilag … beskreven olieemulsion. Det kan hermed fastslås, at afskalningerne primært er sket ved brud mellem to kalklag.

6. Svar på de stillede spørgsmål
…
Spørgsmål 1 (Codan)
Var det i 1958-1960 almindelig god skik og fagligt korrekt, at man kunne anvende Murværn som beskrevet af den tidligere ejer?

Svar
Spørgsmålet besvares bekræftende under forudsætning af, at de allerede påførte kalklag har passende styrke og er fastsiddende … Grunding med linolie vurderes dog ikke at kunne medføre gener eller skader i det forekommende tilfælde og kan således ikke siges at være forkert.

Spørgsmål 2 (forsikringstager)
Er facaderne og gavlene renset helt af for løstsiddende kalk, grundet med linolie og efterfølgende behandlet løbende med Murværn som oplyst af den tidligere ejer?

Svar
Det kan ikke fastslås, om grunding med linolie er udført. Derimod fremgår det, at flere kalklag har siddet på overfladen forud for eventuel behandling med linolie og påføring af Murværn. Det kan ikke konstateres, om ét eller flere af kalklagene har været løstsiddende ved den efterfølgende behandling.
…
Spørgsmål 6 (Codan)
Er det forventeligt, at der løbende skal foretages vedligeholdelse af facaderne med Murværn hver 3.-5. år?

Svar
Spørgsmålet besvares bekræftende.

Spørgsmål 7 (Codan)
Er det muligt at foretage overfladebehandling på kalket underlag, hvor dette oprindeligt var fastsiddende?

Svar
Spørgsmålet besvares bekræftende. …

Spørgsmål 8 (forsikringstager)
Er det sandsynligt at der vil ske afskalninger på ejendommens facader og gavle i det konstaterede omfang, hvis der er sket en fuldstændig afrensning af bunden for alt løstsiddende kalk, forinden der er sket behandling med linolie og Murværn som oplyst af den tidligere ejer?

Spørgsmål 9 (forsikringstager)
Er det sandsynligt at der vil ske afskalninger på ejendommens facader og gavle i det konstaterede omfang, hvis den oprindelige kalkede bund var fastsiddende, forinden der er sket behandling med linolie og Murværn som oplyst at den tidligere ejer?

Spørgsmål 8 og 9 besvares samlet således:

Afskalningerne er typisk sket ved brud mellem kalklag, således at et antal kalklag sammen med olieemulsionsmalingen danner det afskallede materiale.
…
På dette grundlag anses det for sandsynligt, at afskalninger kan ske i det foreliggende omfang, selvom bunden var befriet for løstsiddende kalk - og selv om den kalkede bund oprindeligt var fastsiddende inden påføring af linolie og maling.

Dog må det anses for givet, at afskalningernes omfang ville være større, hvis ikke løstsiddende kalk har været fjernet forud for malerbehandlingen. …

For god ordens skyld skal det nævnes, at Instituttet ofte har set afskalninger fra maling som den foreliggende, uden at underlaget har været kalket. Den væsentlige årsag er, at der er revner i underlaget som i det foreliggende tilfælde.
…
Spørgsmål 14 (forsikringstager)
Hvor lang tid vil det tage at udvikle de konstaterede afskalninger, hvis facaderne og gavlene er behandlet som anført af den tidligere ejer?

Svar
Et skadesforløb som det under spørgsmål 8 og 9 beskrevne vurderes at kunne udvikle sig over 1-2 vinterperioder.

Spørgsmål 15 (forsikringstager)

Giver besigtigelsen og de stillede spørgsmål i øvrigt Teknologisk Institut anledning til yderligere bemærkninger?

Svar
Som omtalt i afsnit 4 er der i visse områder påført filtsningslag med stor lagtykkelse uden på oprindeligt kalklag. Det er instituttets erfaring, at en sådan praksis ofte medfører revnedannelse i filtsningslaget, således at den under spørgsmål 8 og 9 beskrevne nedbrydningsproces vil kunne initieres."

Efter modtagelse af rapporten fra Teknologisk Institut meddelte selskabet ved skrivelse af 30/6 2006 afslag på forsikringsdækning, idet selskabet fandt, at der ikke var tale om en dækningsberettigende skade.

Da selskabet - efter fornyet henvendelse fra klagerens repræsentant - fastholdt sin afgørelse og desuden afviste, at der skulle stilles supplerende spørgsmål til Teknologisk Institut, blev sagen indbragt for nævnet.

Klagerens repræsentant har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at anerkende, at afskalningen udgør en dækningsberettigende skade. Til støtte herfor anfører repræsentanten bl.a.:

"Den tidligere ejer har erklæret, at han har renset facader og gavle helt af for løstsiddende kalk og derefter påført linolie og Murværn. Dette er i strid med Teknologisk Instituts rapport og erklæringen må på baggrund af rapporten anses som urigtig.

Teknologisk Institut har i sin rapport anført, at det forhold, at der er påført filtsning i stor lagtykkelse *uden* på det oprindelige kalklag, initierer nedbrygningsprocessen og dermed at der opstår afskalninger på ejendommens facader og gavle. Denne fejlbehandling af facaderne må anses som en dækningsberettiget skade.

Da omfanget af afskalningerne vedrører ca. 75 % af facaderne og gavlene må det anses som en dækningsberettiget skade, jf. forudsætningsvis ankenævnets kendelse i sag nr. 56.859."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 11/11 2006 bl.a.:

"Ejendommen blev besigtiget i maj 2005, og ved besigtigelsen kunne der konstateres afskalning af malingslag samt løst puds. På dette tidspunkt udgjorde omfanget maksimalt 25 %.

Af klagen til ankenævnet fremgår det, at vores kunde angiver omfanget til 75 %. Vi kan ikke forholde os til den opgivne procentdel, men det er klart at forholdet givet vis er blevet forværret siden besigtigelsen i 2005. Dette skyldes efter vores opfattelse alene, at der ikke er foretaget almindelig løbende vedligeholdelse af facaden, jf. nedenfor.

…

Det er … vores opfattelse, at vores kunde ikke har dokumenteret, at den anvendte overfladebehandling er skadelig for murværket eller i øvrigt behæftet med fejl. Vi har herved lagt vægt på:

at vores kunde har erhvervet en ejendom fra 1922

at der intet sted fremgår, at facaderne er nyrenoveret

at vores kunde derfor må påregne at have overtaget en ejendom med det oprindelige pudslag, hvor sidste vedligeholdelsesinterval ikke nærmere er oplyst at en sådan facade vil kræve løbende vedligeholdelse at den anvendte facademaling ikke har påført murværket skader at den anvendte maling er diffusionsåben, jf. bilag …

at Teknologisk Institut konkluderer, at den pågældende facadebehandling er i overensstemmelse med sædvanlig skik, jf bilag … svar 1.

at revner i puds og hul puds er nævnt i tilstandsrapporten

at overfladebehandlingen kan bibeholdes og genbehandles med murværn efter afrensning af løstsiddende malingslag og udbedring af revner i pudslaget, hvilket er sædvanlige foranstaltninger i forbindelse med en løbende vedligeholdelse af en pudset facade på en ejendom af den pågældende alder.

at Teknologisk Institut vurderer at facaderne skal vedligeholdes hver 3-5 år, og at dette må anses for et forventelig vedligeholdelsesinterval

at der ikke er foretaget vedligeholdelse af facaderne i 7-8 år, hvilket er medvirkende til at omfanget af afskalninger er øget i forhold til den tilstand facaden kunne have fremstået i, såfremt der havde været foretaget sædvanlig vedligeholdelse af denne

at det aktuelle omfang af afskalninger derfor må anses forventelig for en facade med den pågældende alder og den valgte facadebehandling

at afskalning af maling dermed ikke i sig selv udgør en skade, da dette må henføres til almindelig løbende vedligeholdelse

Vi bemærker, at det forhold at Teknologis Institut anfører, at revner i pudslag kan have betydning for afskalning af malingen efter vores opfattelse ikke har betydning for, hvorvidt forholdet er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen.

En facade med den pågældende alder skal løbende vedligeholdes, hvilket også gælder udbedring af revner og puds, og de af teknologisk institut konstaterede revner har ikke et omfang, der går udover den almindelige vedligeholdelse af ejendommen.

Hertil kommer, at det udtrykkeligt af tilstandsrapporten fremgår, at facaderne på overtagelsestidspunktet fremstod med revner i puds/ murværk samt puds der manglende vedhæftning til underlaget.

Vores kunde har derfor klart været advaret om at der skulle udføres reparationsarbejder på pudsen. Disse reparationsarbejder er ikke foretaget.

Samlet set må vi således fastholde, at vores kunde ikke har dokumenteret, at facaderne er behæftet med en fejl, hvorfor afskalningerne må henføres til almindelig løbende vedligeholdelse."

Heroverfor anfører klagerens repræsentant i skrivelse af 22/12 2006 bl.a.:

"Selskabet anfører nu (p. 1), at skaden på facaderne kun udgjorde 25 % på anmeldelsestidspunktet. Det er ikke korrekt. Omfanget af afskalningerne har hele tiden udgjort ca. 75 %, hvilket jeg allerede skrev til selskabet den 9. juni 2005 i forbindelse med min anmodning om genoptagelse (bilag …). Dette blev endvidere ligeledes fremført i mit brev af 29. august 2005 (bilag …). Selskabet har på intet tidspunkt før brevet af 11. november 2006 bestridt dette.

Det må derfor lægges til grund, at omfanget af afskalningerne hele tiden har udgjort 75 %. At forholdet muligvis er blevet forværret, således at omfanget nu udgør mere end 75 % siden besigtigelsen i 2005, skyldes efter min opfattelse alene selskabets egne forhold, idet de ikke har ville anerkende skaden som dækningsberettiget.
…
Tilstandsrapporten er udfærdiget 20. januar 2004, og det har derfor formodningen mod sig, at det som i tilstandsrapporten er beskrevet helt bagatelagtigt, skulle udvikle sig på under 1 år til at udgøre 75 % af de samlede overfalde på facader og gavle.
…
Selskabet anfører videre i sin skrivelse (p.2), at den tidligere ejer sidst har behandlet facaderne i 1998/1999, og at der skal ske løbende vedligeholdelse af facaderne hver 3-5 år, hvilken vedligeholdelse forsikringstager ikke har foretaget.

Ved udfærdigelsen af tilstandsrapporten den 20. januar 2004 er der således gået mellem 4 og 5 år fra den sidste påføring af murværnsproduktet. Da omfanget af afskalningerne på facader og gavle - på tidspunktet for tilstandsrapportens udfærdigelse - på ingen måde kunne konstateres, virker det usandsynligt at afskalninger på ca. 75 % af skulle kunne fremkomme fra den 20. januar 2004 frem til ultimo 2004, hvor forsikringstager anmeldte forholdet til selskabet. Såfremt den tidligere ejer som er uddannet maler - havde udført en korrekt behandling af facaderne, ville skaderne ikke være opstået.
…

Selskabets argumentation på side 3 om, at der nu ikke er sket vedligeholdelse af facaderne i 7-8 år, synes derfor ikke relevant.
…
Det er ... min opfattelse, at Teknologisk Instituts besvarelse af spørgsmål 15 medfører, at der er tale om en dækningsberettigende skade, idet det fremgår rapporten pkt. 4, at der i visse tilfælde sås afskalninger fra filtsningslaget, idet filtsningslaget var 'påført med stor lagtykkelse og *uden* på oprindeligt kalklag'.

Videre fremgik det af rapportens besvarelse af spørgsmål 15, at det er Teknologisk Instituts erfaring, at en sådan praksis med et stort filtsningslag '*uden* på det oprindelige kalklag ofte medfører revnedannelse i filtsningslaget, således at nedbrydningsprocessen *initieres*.'

Af den af selskabet udfærdigede erklæring fra den tidligere ejer, fremgår netop, at den tidligere ejer havde renset facader og gavle af for alt løstsiddende kalk og derefter behandlet facaderne og gavlene med linolie og Murvæm. Den tidligere ejer af ejendommen har på intet tidspunkt oplyst, at han har påført et nyt filtsningslag i stor lagtykkelse uden på det oprindelige kalklag og derefter behandlet det med Murværn, hvilket initierer nedbrydningsprocessen, som anført i Teknologisk Instituts rapport.

På den baggrund finder jeg fortsat, at der er tale om en dækningsberettigende skade, idet den tidligere ejer af ejendommen ved sin påføring af filtsning i stor lagtykkelse uden på det oprindelige kalklag har initieret nedbrydningsprocessen. Dette er en helt klar fejlagtig behandling af facaderne, hvilket den tidligere ejer - der er uddannet maler - har eller burde have indset. Den fejlbehandling af facader og gavle har initieret og medført de store malingsafskalninger, jfr. Teknologisk Instituts rapport pkt. 15. Den tidligere ejer, har således *fejlbehandlet* facaderne, hvilket har initieret skaderne, og dermed er skaderne dækningsberettigende i henhold til den tegnede police."

Hertil svarer selskabet i skrivelse af 30/1 2007 bl.a.:

"**1. afskalningernes omfang**
Vores kunde fremlægger tilstandsrapportens oplysninger om løs puds som værende af bagatelagtigt omfang.

Dette er vi ikke enige i. Det nærmere omfang af hulheden/revner er ikke nærmere beskrevet, og det er således ikke muligt præcist udfra tilstandsrapportens oplysninger, at konkludere om omfanget var mindre eller større.

Vi må blot konstatere, at der i tilstandsrapporten er givet oplysninger om revner i pudsen, og at pudsen ikke alle steder har vedhæftning, og at der er tale om en generel bemærkning, hvorfor det må antages at det er en generel beskrivelse af samtlige facader.

Hvis det præcise omfang af revnerne/hulheden var et vigtigt punkt for vores kunde, har han på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten til fulde haft lejlighed til at lade omfanget undersøge nærmere forinden købet af ejendommen, og derfor kan

vores kunde ikke nu forvente at få dækket omkostninger til pudsarbejder på ejendommen.

Vi kan i det hele henvise til præmisserne i ak 61.326.
…

2. fejlbehandling

Der er intet i Teknologisk Instituts rapport, der støtter klagers anbringende af at facaderne er fejlbehandlet.

Det fremgår ganske vist, at filtsning i stor lagtykkelse uden på oprindeligt kalklag kan initiere revnedannelse i pudsen, men dette er uden betydning af følgende årsager:

1. Ved en ejendom som den pågældende der er filtset og kalket/malet vil det med mellemrum være nødvendigt at udføre pudsreparationer.

   Disse udføres med en anelse tykkere pudslag end hvis det havde været tale om en fuldstændig nyfiltsning af hele ejendommen. Formålet hermed er at opnå en jævn og pæn overgang mellem de steder hvor pudsen repareres og de steder hvor pudsen er intakt med diverse malingslag på.

   Der er tale om en helt sædvanlig reparationsmetode og overlapningen til eksisterende kalk/malingslag vil kun forekomme i umiddelbar nærhed af reparationsfelterne.

   Der er ikke tale om en fejl i udførelsen af pudsreparationerne, og dette fremgår heller ikke af rapporten fra Teknologisk Institut.

2. Selvom reparationsmetoden skulle være en fejl, så vil denne fejl alene resultere i revnedannelser i pudsen, og dette vil blot medføre at pudsen skal repareres med jævne mellemrum.

   Skaderne (frostsprængningingerne) vil kun opstå, såfremt ejendommen ikke vedligeholdes, og revnerne er som nævnt udtrykkeligt nævnt i tilstandsrapporten, og er derfor en vedligeholdelsesforanstaltning som klager selv må afholde, uanset om der måtte være fejl ved de gamle pudsreparationers udførelse.

3. Praksis

For så vidt angår de kendelser vi har henvist til skal vi indledningsvist bemærke, at der ikke indtil nu forekommer eksempler fra praksis hvor forsikringstageren har fået medhold i at der foreligger en dækningsberettiget facadeskade, når tilstandsrapporten indeholder bemærkninger om facaderne - tværtimod har selskaberne fået medhold i samtlige sager.

Denne sag er i høj grad sammenlignelig med den praksis vi henviser til, dels på grund af bemærkningerne i tilstandsrapporten og dels fordi de påklagede forhold er et klassisk eksempel på de vedligeholdelsesmæssige omkostninger man må være forberedt på som ejer af en ældre ejendom, og endelig fordi vores kunde ikke har

dokumenteret at facaderne er fejlbehandlet i et omfang der kræver andre udbedringer end almindelig vedligeholdelse."

Nævnet har fået forelagt selskabets og Teknologisk Instituts fotos af ejendommen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5 Hvad dækker forsikringen?**
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, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forbyggende foranstaltninger.

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

…
- forhold, der alene består i sædvanligt slid og ælde, eller manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller der er en nærliggende risiko for skade på bygningen."

Nævnet udtaler:

Facader og gavle har i tilstandsrapporten fået karakteren K1 med bemærkning om, at der visse steder er revner og manglende vedhæftning til underlaget. Herefter og henset til oplysningerne om vedligeholdelsesnødvendigheden i rapporten fra Teknologisk Institut finder nævnet det ikke godtgjort af klageren, at forholdet vedrørende facader og gavle går ud over, hvad han måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten og ejen-

dommens alder. Nævnet finder således ikke anledning til at kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand