788/08

Den 4. februar 2008 blev i sag nr. 71.620:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S

Anker Heegaards Gade 8
1780 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 Nykredit Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for en anmeldt skade vedrørende ejendommens facader.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at det ikke anser skimmelvækst og malingafskalning på træsommerhuset for en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at klageren den 1/6 2005 overtog sommerhuset, der er opført i 1972, på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 14/4 2005 og et medfølgende tillæg i form af KvalitetsMærke.

Den 7/6 2006 anmeldte klageren telefonisk et forhold vedrørende ejendommens tag, og i forlængelse heraf blev nærværende forhold anmeldt vedrørende ejendommens ydervægge, vinduer og dører.

I tilstandsrapporten er der ikke gjort nogen bemærkninger under punkterne vedrørende yder- og indervægge, vinduer og døre. I tillægget til tilstandsrapporten er under punktet

"Konklusion vedr. bygningerne - beboelsesdelen" krydset af i rubrikken "MEGET GOD", og ved vurderingen af de enkelte bygningsdeles tilstand er der ved punktet vedrørende ydre- og indervægge krydset af i rubrikken "Meget god" og ved punktet vedrørende vinduer og døre krydset af i rubrikken "God".

Klageren har indledningsvis selv undersøgt forholdet og i mail af 10/8 2006 oplyst følgende til selskabet:

> "Vi har nu haft fat i sælger, som ikke kan huske, hvad maleren hedder, men kun kan huske navnet på farven og at det er linoliemaling - de har endvidere, efter handlen med sommerhuset gik i orden, sidste år, fundet diverse papirer som de har makuleret, så en regning kan heller ikke fremskaffes??!!
>
> Vi har så haft fat i Danske Malermestre … og talt med en konsulent, der som det første sagde 'linoliemaling er KUN til råt træ', hun kunne godt genkende de fejlsymptomer (afskalning, misfarvning og noget, der ligner skimmelsvamp på hele sommerhuset inkl. udhæng, vinduespartier og 'vandnæser') som sommerhuset har - hun henviste til Malerteknisk rådgivning … som oplyste at et eftersyn og rapport ville beløbe sig til mellem 3 og 4.000 kroner plus moms.
>
> Vi har netop talt med en maler fra V., som vil give et tilbud og en udtalelse indenfor de næste 14 dage."

I den indhentede udtalelse fra T. malerentreprise dateret 11/9 2006 hedder det:

> "Da Jeg har besigtiget denne ejendom, må jeg desværre konstatere, at det nuværende malerarbejde er malet med linoliemaling oven på plastmaling, hvilket ikke er faglig korrekt.
> Derfor skal det slibes ind til bart træ, herefter skal der opbygges en ny bund.
> Først med en grundingsolie, og herefter skal der færdigbehandles med 2 x færdig farve i ønsket materialevalg. Hvilket eventuelt kunne være Gori 22 - Gori 88."

Det samtidige indhentede tilbud på udbedring af forholdet fra samme malerfirma dateret s.d. består i afslibning af linoliemaling på facader, hjørnebrædder, vinduer, døre og udhæng og efterfølgende opmaling af bygningsdelene i 1 x grundingsolie samt 2 x færdig farve, som beløber sig til 148.200 kr.

Klageren er i mail af 2/10 2006 fremkommet med følgende alternative forslag til udbedring af forholdet:

> "… Tømrermester O.H. … kom med en ide, som nok er værd at have med i overvejelserne. Hans forslag gik ud på, at man i stedet for at slibe den gamle maling af, udskiftede hele beklædningen, undtagen tagudhænget.

O.H. gav et overslag på ca. 50.000 kr. inkl. materialer på udskiftning af beklædningen, oven i dette vil der være en mindre udgift til en elektriker, da hovedkablet skal afmonteres, da det går gennem plankerne, og tilsvarende til en vvs-mand pga. en udendørsvandhane.
O.H. har været med til at opføre mellem 1000 og 1200 huse af vores slags, så hans kendskab til husets opbygning er unikt og indgående.
Ved denne løsning udestår stadig afslibning af udhænget + vinduerne (dog minus rammer), men vi har tænkt lidt over O.'s forslag, og er kommet frem til, at vi, hvis vi kan komme overens om et beløb som er acceptabelt for begge parter, vil vi gerne selv udføre den resterende del af afslibningen incl. maling af hele huset."

Selskabets bygningskonsulent har den 5/10 2006 besigtiget ejendommen og i skrivelse af 24/10 2006 til klageren anført:

"Forhold 2:
Der ses partielle belægninger af skimmel på de udvendige malerbehandlede træoverflader på ydervægge og udhængsbrædder.
Fænomenet er mest udtalt på ydervæggen mod vest - den sydlige del+hjørnet rundt mod syd - også udhængsbrædderne i dette område er angrebet, dog i mindre omfang.
På den nedre del af facadevæggen mod nord, fyldningen på hoveddøren og udhængsbrædderne på facaden mod øst, ses mindre belægninger på de malede overflader.
På facadevæggen mod nord ses tillige enkelte mindre områder, hvor der forekommer afskalling af malingen. Partielt på det udvendige vinduestræ forekommer der afskallinger.

På nordgavlen og den nordlige del af vestfacaden er træværket slebet og ommalet.

Det øvrige udvendige træværk fremstår med en intakt malet overflade.

Det angives at være malet med linoliemaling for ca. 1½ år siden. Behandlingen nedenunder linoliemalingen er ikke kendt.
…
Ad. 2:
Forholdet er ikke omfattet af forsikringen.

Ved skade forståes brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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.

Skimmel forekommer ofte på udsatte udvendige træoverflader, malede såvel som ubehandlede. Skimmelsvampenes sporer er i luften, og vil spire på overflader med organisk materiale og hvor fugtforholdende er ideelle.
Dette vil ofte være f.eks. nordvendt træværk der er længe om at udtørre og vestvendt, der i Danmark er særlig udsat grundet den fremherskende vestenvind (nedbør og vind forstærker påvirkningen af det vestvendte træværk). Det er vor vurdering af skimmelbelægningerne er et rent kosmetisk fænomen som i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke dækkes.

Ej heller kan de konstaterede afskallinger i de malede overflader betragtes som skade.
Afskallinger kan skyldes mange forhold, som f.eks. utilstrækkelig afvaskning af bunden inden malerbehandlingen og/eller svindrevner i det underliggende træ, som vil give det overliggende maling en brist. Dette er kun naturligt - træ er et levende materiale som vil arbejde afhængigt af vind og vejr.

Endelig har du fremført at du mener at det er en fejl, at der er malet med linoliemaling ovenpå anden maling. Det er korrekt at man med linoliemaling får det bedste resultat ovenpå ubehandlet træ, men hvis man maler ovenpå en overflade, hvor den oprindelige maling er meget nedbrudt, nedslebet eller i sig selv har et højt indhold af linolie, vil en malerbehandling med linolie ofte kunne lade sig gøre.

Med de minimale afskallinger der ses og det malede træværks tilstand iøvrigt, kan malerbehandlingen med linolie ikke betragtes som en skade, der nedsætter brugbarhed eller værdi nævneværdigt."

Efter indsigelser fra klageren har selskabet på ny besigtiget ejendommen den 28/11 2006 og i skrivelse af 20/12 2006 til klageren anført:

"**Besigtigelsen**
Følgende kunne iagttages:
- sommerhuset er beklædt med vandret savskåret træbeklædning, der er malet med et dækkende malemateriale. På facadehjørnet mod nordvest/nordøst er opsat ny høvlet brædebeklædning, der er malet tilsvarende øvrig beklædning
- den savskåret beklædning anses at være af fyrretræ, og brædderne har forholdsvise skarpe kanter
- ved måling med målemikroskop af det øverste grå malinglag ses en malinglagtykkelse på omkring 50 µn (svarer til 2 - 3 gange strygning med et dækkende malemateriale). Det grå malinglag kan være en linoliemaling pga. dens sprødhed og udseende, men kun en FTIR-analyse kan afsløre dette. Underliggende malinglag er antagelig en laserende brun træbeskyttelse
- ved fugtmåling med indstiksmåler kan der registreres en træfugtighed på ca. 18 vægt %, dvs. et for årstiden normalt fugtindhold
- der ses skimmel på savskåret træ samt på tagudhæng. Skimlen følger åretegningen. Med mikroskop ses det, at skimlen befinder sig i overfladen, dvs. at skimlen ikke er trængt ned i malinglaget. Skimlen lader sig fjerne ved hjælp af Rhodalon.
- visuelt ses småafskalninger samt revner i malebehandlingen på brædderne, især forneden på brædder med revner og afskalninger mod nordøst og sydøst. Der ses ikke umiddelbart afskalninger på den øverste ca. 1/3 af facaderne (fx ses småafskalninger på de nederste 11 brædder, mens de 7 brædder ovenover ingen afskalninger har på indgangsfacade mod nordøst). Mod sydvest og nordvest ses ingen afskalninger, men begyndende revner i malingen. Mange revner i malingen ses over svindrevner i træet samt over det forholdsvise bløde ved (hvor de fugtbetingede bevægelser er størst).
- vedhæftningen af malingfilmen blev bedømt med Tesa tape jf. tapeprøvemetoden som er beskrevet i MBK - Malerfagligt BehandlingsKatalog fra Teknologisk Institut. På samtlige facader var vedhæftningen tilfredsstillende (klassifikation 0 - 1), med undtagelse på indgangsfacade mod nordøst, hvor vedhæftningen var utilfredsstillende (klassifikation 4 - 5) ind til den brune træbeskyttelse. Ved fjernelse af det grå malinglag på denne facade kunne det konstateres, at den brune overflade ikke var nedbrudt - overfladen var forholdsvis blank/frisk

Vurdering
Med baggrund i modtagne oplysninger samt mine iagttagelser ved besigtigelsen skal følgende vurdering gives:

Linoliemaling kan erfaringsmæssigt opnå tilfredsstillende vedhæftning og holdbarhed på andre typer malematerialer, herunder træbeskyttelser. Tilfredsstillende vedhæftning opnås hvis

der forinden påføringen udføres vask samt grundig slibning af eksisterende overfladebehandling. Men er eksisterende overflade *nedbrudt*, så er denne umiddelbart modtagelig for ny behandling.

Det er min vurdering, at linoliemalingen er påført på en egnet overflade, da vedhæftningen er tilfredsstillende. Også den brune træbeskyttelse har overalt tilfredsstillende vedhæftning til træoverfladen. Men på indgangsfacaden, hvor vedhæftningen er utilfredsstillende, der har klargøringen ikke været tilfredsstillende. Der ses ikke slibespor i overfladen på den brune intakte træbeskyttelse, og da fladen påvirkes minimalt af sollys, så har overfladebehandlingen heller ikke været nedbrudt som på øvrige flader.

At der stedvis ses små områder med malingafskalning og revner er uundgåeligt, da disse forhold opstår over svindrevner i træet og over blødt splinttræ, især begyndende på de forholdsvise skarpe kanter med en mindre malinglagtykkelse, hvor vanddråber kan blive hængende i timevis og påvirke malingfilmen. En tynd træbeskyttelse afskaller ikke, som et egentligt malinglag. Småafskalninger af malinglaget på døre og vinduesrammer henhører under almindelig vedligeholdelse.

Omkring forholdet skimmel, så leveres linoliemaling med en mere eller mindre mængde fungicid, til modvirkning af begroning. I det aktuelle tilfælde er forholdet af kosmetisk art, og lader sig let afrense.

Ejerskifteforsikring
Vi fastholder vor afvisning af skaden, som anført i vor rapport af 24. oktober 2006, også på indgangsfacaden, hvor malingfilmens vedhæftning er påført et underlag uden nødvendig klargøring. Forholdet er dette, at der bagved linoliemalingen forekommer et intakt malinglag, som fortsat har en optimal beskyttelse af træet. Dette begrundes endvidere med, at alt træværk fortsat har en tilfredsstillende træfugtighed. Ingen steder ses nogen grad af trænedbrydning. Afskalningerne er således kosmetiske, ligesom væksten på overfladen, hvilket ikke er omfattet af så ejerskifteforsikringen. Jeg skal gøre opmærksom på, at visse typer linoliemalinger kræver vedligeholdelse hvert år, eller op til hver 4. år."

Klageren har herefter ved skrivelse af 12/4 2007 indbragt sagen for nævnet med påstand om udbedring af træværket på en af to beskrevne forslåede metode - enten ved nedslibning og efterfølgende maling eller ved udskiftning af træværket og efterfølgende maling.

Selskabet har i svarskrivelse af 25/5 2007 anført:

"**Skimmelvækst**
Ved besigtigelserne kunne konstateres partielle belægninger af skimmel på yder-vægge og udhængsbrædder. Skimlen følger åretegningerne i træet. Med mikroskop observerede bygningskonsulent K.H., at skimlen befinder sig i overfladen og ikke er trængt ned i malinglaget. Skimlen lader sig let fjerne ved hjælp af RhodaIon.

Skimmelsvampe er en stor gruppe af svampe. Sporer (frø) fra skimmelsvampe findes overalt i naturen, og de vil spire og vokse, når der er fugt og næring (organisk materiale) til stede. Træbeklædningen på dette sommerhus er med vandret opsatte brædder, og træbe-

klædning er savskåret og har ujævnheder og ruheder i overfladen. Begge dele tillader snavs og vand at blive hængende i forholdsmæssig lang tid, og skimmelsporer kan dermed trives.

På udvendigt træværk er det normalt, at der kommer skimmel på overflader, som ikke er behandlet med skimmelhindrende midler. På enhver overfladebehandling, som ikke indeholder skimmelhindrende midler, vil der gro skimmelsvamp. Linolie indeholder ikke fra naturens side skimmel- og svampemidler. Linoliemaling leveres med en mere eller mindre mængde fungicid (svampedræbende middel) til modvirkning af begroning.

Ved vores forsikringstagers sommerhus er forholdet af kosmetisk art og lader sig let afrense. Afrensning vil dog ikke hindre, at skimmel opstår igen.

Forholdet udgør ikke en skade efter forsikringsbetingelsernes pkt. 14, idet der er tale om et naturskabt fænomen, som vil forekomme på udendøres træværk og træbeklædning i alle huse, hvor der ikke er brugt skimmelhindrende midler. Forhold, der alene vedrører æstetiske forhold, er ikke dækket af Ejerskifteforsikringen, jf. betingelsernes pkt. 17 e.

Afskallet maling
Ved besigtigelsen den 28. november 2006 blev brædderne vurderet til at være af fyrretræ.

Der kunne ved fugtmåling med indstiksmåler registreres en træfugtighed på ca. 18 vægt%, hvilket er et for årstiden normalt fugtindhold. Der var ingen tegn på nedbrydninger i træværket, hverken facader eller vinduer.

Der var malet med et gråt malinglag, som kan være linoliemaling, ovenpå en antagelig laserende brun træbeskyttelse.

Der sås småafskalninger samt revner i malebehandlingen på brædderne mod nordøst og sydøst. Der var ikke afskalninger på den øverste ca. 1/3 af facaden. Mod sydvest og nordvest var der ingen afskalninger, men begyndende revner i malingen. Mange revner sås over svindrevner i træet samt over blødt splinttræ. Der var småafskalninger på enkelte vinduer forneden på de vandrette glaslister og vandnæser.

Vedhæftningen af malingen blev bedømt med den såkaldte tapeprøvemetode, hvor man sætter et stykke tape på malingen, hiver til og ser, hvor meget maling rives af med tapen. På samtlige facader var vedhæftningen tilfredsstillende (klassifikation 0-1) med undtagelse af indgangsfacade mod nordøst, hvor vedhæftningen var utilfredsstillende (klassifikation 4-5) ind til den brune træbeskyttelse. Ved fjernelse af det grå malinglag på denne facade kunne det konstateres, at den brune overflade ikke var nedbrudt, idet overfladen var forholdsvis blank/frisk.

Den brune underliggende træbeskyttelse havde tilfredsstillende vedhæftning overalt på facaderne. Ellers var den blevet revet med ved tapeprøven.

Linoliemaling kan erfaringsmæssigt opnå tilfredsstillende vedhæftning og holdbarhed på andre typer maling, herunder træbeskyttelser. Tilfredsstillende vedhæftning opnås ved forudgående vask og grundig slibning af den eksisterende overfladebehandling. Men en tilfredsstillende vedhæftning kan også opnås uden forudgående arbejde, hvis den eksisterende overfladebehandling er nedbrudt, idet den så er modtagelig for ny behandling.

Tapeprøven viser, at linoliemaling på alle facader bortset fra nordøstfacaden er påført en egnet overflade. På nordøstfacaden, hvor vedhæftningen er utilfredsstillende, har klargørin-

gen ikke været i orden, og træbeskyttelsen har heller ikke været så nedbrudt som på de øvrige flader pga. orienteringen mod nordøst med mindre sollys (morgenlys og ikke den stærkere middags- og eftermiddagssol).

At der stedvis ses små områder med malingafskalning og revner på brædderne er uundgåeligt, da disse forhold opstår over svindrevner i træet og over blødt splinttræ, og især begyndende på de forholdsvis skarpe kanter på brædderne med en mindre malinglagtykkelse, hvor vanddråber kan blive hængende i timevis og påvirke malingfilmen. Afskalninger på vinduerne starter på de vandrette glaslister og vandnæser, som er meget påvirket af sol og nedbør.

Det er netop dette fænomen som forekommer ved vores forsikringstagers sommerhus.

Den manglende vedhæftning på nordøstfacaden har ikke forstærket afskalningsprocessen. Dette ses af, at afskalninger ikke er på hele facaden, men kun på de nederste 11 brædder og ikke de øverste 7 brædder. Samme mønster med afskalningen på den nederste del ses på sydøstfacaden, hvor vedhæftningen er i orden.

Linoliemaling har kort levetid udendørs. På Teknologisk Instituts hjemmeside 'Facts om linolie og linoliemaling' er genbehandlingstiden fastsat til mellem 1 og 4 år, så der er intet unormalt i, at der allerede et år efter behandling er begyndende afskalninger.

Forholdet udgør ikke en skade efter forsikringsbetingelsernes pkt. 14, da de begyndende afskalninger ud fra placering, omfang og tidsmæssig fremkomst ikke afviger fra, hvad der må forventes ved udendørs behandling af træbeklædte huse med linoliemaling.

KvalitetsMærket giver ikke en anden forventning. Huset som helhed har fået karakteren 'Meget god' (side 2), hvilket beskriver, at huset er i meget fin stand. Der kan være enkelte reparationer, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse. Skimmelsvamp og malingafskalning på facader går ikke ud over normal vedligeholdelse af linoliemalede facader.

De enkelte bygningsdeles tilstand er set i forhold til, hvad man kan forvente af en ejendom af den aktuelle type og alder (side 3). Sommerhuset er opført i 1972, og yder- og indervægge har fået karakteren meget god, hvilket er udtryk for en bygningsdel, som eksempelvis er nyrenoveret og fremstår uden skader, fejl og mangler. Dette er også korrekt, idet ydervæggene var nymalede på besigtigelsestidspunktet. Men dette forhold udelukker ikke sædvanlig vedligeholdelse."

Klageren er i skrivelse af 11/6 2007 fremkommet med følgende kommentarer til selskabets svarskrivelse:

"**Vedr. skimmelsvampen**
Nykredit har ret i, at det manglende indhold af fungicider i linoliemaling er årsagen til, at der opstår skimmel på den udvendige beklædning. Nykredit har også ret i, at man ved hjælp af Rhodalon kan afvaske huset, og derved holde skimmelsvampene i ave.

Vedr. afskalningerne.
Nykredit henviser til Teknologisk instituts hjemmeside 'facts om linolie og linoliemaling', som oplyser at 'genbehandlingstiden er fastsat til mellem 1 og 4 år'. Teknologisk Institut skriver intet om, hvordan grundarbejdet skal være udført, eller om linoliemaling kan påføres på en hvilken som helst type maling og stadig virke efter hensigten, men forholder sig udelukken-

de til, at linoliemalingen ikke indeholder fungicider fra naturen side, og at man derfor skal påregne at skulle genbehandle oftere, end med maling tilsat fungicider.

Vi har meget tidligt i korrespondancen med Nykredit, på deres foranledning, da de gerne ville have en faglig udtalelse, kontaktet Danske Malermestres brancheforening, en professionel maler samt Malerteknisk Rådgivning og alle 3 sagde, at linoliemaling, benytter man **kun** på råt træ, da der ellers kan være problemer med vedhæftningen, og det er lige præcis det, som er problemet med vores sommerhus.

Nykredits bygningskonsulent K.K. udtaler også i hans rapport om huset, at grunden skal være i orden, hvis vedhæftningen skal være god nok. K.H. konkluderer ligeledes i sin rapport, at vedhæftningen **ikke er i orden** på nordøstfacaden af huset, og derfor skaller linoliemalingen af.

Det betyder at både bygningskonsulent K.H., Nykredit selv og de faglige udtalelser alle er enige i, at grundarbejdet ikke har været i orden, og derved kan man ikke lægge det ind under 'almindelig vedligeholdelse'.

Nykredit skriver også, at det er uundgåeligt, at der opstår revner i malingen henover skarpe kanter, og at det typisk starter på de vandrette glaslister, som er meget påvirket af sol og nedbør, hvor vandråberne kan hænge i timevis på træet og derved påvirke malingfilmen. Men da afskalningerne ses på alle vinduer og både lodrette og vandrette flader og også på flader, som hverken udsættes for sol eller regn (overdækket terrasse), holder denne påstand ikke.

I Nykredits brev af 31.05.2007, skriver de, at den utilfredsstillende vedhæftning ikke medfører, at malingen opløses af vand, og at nedbør i den periode, der er gået fra sælger har malet huset og til nu, ikke har skyllet malingen af. Vi forstår ikke den udtalelse, da vores ekstra bilag gik på, at det var muligt ved hjælp af en vandstråle fra en havevander, at skylle malingen af og ikke som nævnt i Nykredits svar, at det var nedbør, som skyllede malingen af/opløste den.

K.H. udtaler i hans rapport, at der ikke er tale om en dækningsberettiget skade, da 'skaden' kun er af kosmetisk art. Det er vi ikke enige i, eftersom træet i nogle af vinduerne er begyndt at blive 'blødt' og det faktum, at vi i oktober 2006 tog kontakt til den ejendomsmægler (Nybolig), som vi har købt huset igennem, og bad dem om at lave en vurdering af hvad husets salgspris var, med det udseende huset havde på det tidspunkt i oktober 2006. Ejendomsmægleren vurderede, at salgsprisen ville ligge ca. 200.000 kr. under den pris, vi havde givet, da evt. købere skulle starte med at slibe og male huset. Det tilbud, vi har indhentet fra en professionel maler lyder på ca. 150.000 kr.

Konklusionen på dette er, at vi stadig mener, at der iflg. betingelserne for den Udvidet Ejerskifteforsikring § 14.2 er tale om en dækningsberettiget skade, som giver en anselig værdiforringelse på ca. 25 %, da malerarbejdet er udført på en sådan måde, at der ikke kun er tale om, at træværket skal vaskes grundigt af og evt. ridses lidt i inden det kan overfladebehandles(almindelig vedligeholdelse), men at man er nødt til, at rense al den gamle maling af ned til grunden, inden man kan male på ny."

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**
14.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
14.2
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.
14.3
Manglende bygningsdele kan være en skade.
14.4
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."

Nævnet udtaler:
Ejerskifteforsikringen er tegnet i Nykredit Forsikring A/S, og KvalitetsMærke er udarbejdet af Nybolig. Af KvalitetsMærket fremgår, at tillægget skal være med til at give en mere fuldstændig information om ejendommen.

Det er nævnets opfattelse, at i et tilfælde, hvor klagerens erhvervelse af ejendommen og tegning af ejerskifteforsikringen er sket på baggrund af oplysninger i en tilstandsrapport og et KvalitetsMærke, må en vurdering af, hvorvidt det anmeldte forhold er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang, skulle bedømmes i forhold til de to rapporters samlede oplysningsgrundlag.

Hvad angår skimmelsvampen er nævnet enigt med selskabet i, at dette forhold ikke går ud over, hvad der må anses for et kosmetisk forhold, som ikke er dækket af forsikringen.

Derimod finder nævnet, hvad angår den afskallende af maling på ydervæggene, vinduerne og dørene, at en helhedsvurdering af oplysningerne i tilstandsrapporten og KvalitetsMærket har givet klageren en berettiget forventning om, at ydervæggene, vinduerne og væggene var i en sådan stand, at en omfattende istandsættelse allerede et år efter

overtagelsen ikke var påkrævet. Da istandsættelse går ud over, hvad klageren på baggrund af tilstandsrapporten og KvalitetsMærket måtte påregne som almindelig vedligeholdelse af træsommerhuset, finder nævnet, at den afskallende maling må anses som en dækningsberettigende skade.

Nævnet kan ikke på det foreliggende grundlag tage stilling til, hvordan forholdet kan udbedres.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal anerkende, at skaden vedrørende den afskallende maling er dækningsberettigende, og skal udbedre forholdet.

J. Hermann