796/08

Den 20. maj 2008 blev i sag nr. 72.433:

xxxxxxxx xx xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Dansk Boligforsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade vedrørende ejendommens facade og at dække deres omkostninger til rådgivning i forbindelse med en anerkendt skade vedrørende ejendommens fundament. Desuden er klagerne utilfredse med selskabet sagsbehandling generelt.

Selskabet har afvist at yde dækning for forholdet vedrørende ejendommens facade med henvisning til, at der ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det er endvidere selskabets opfattelse, at klagerne ikke har dokumenteret et behov for sagkyndig rådgivning, og at dets sagsbehandling i øvrigt ikke har været kritisabel.

Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført i 1954 med en tilbygning opført i 1976, og at klagerne overtog ejendommen fra et dødsbo den 15/7 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 25/10 2005.

Den 20/9 2005 anmeldte klagerne bl.a., at fundamentet på tilbygningen ikke var ført til frostfri dybde. Senere den 14/11 2006 anmeldte klagerne, at ejendommens ydervægge krakelerende.

Om forholdene er i tilstandsrapporten anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K2	Hul og afskallet sokkelpuds ved bagdør.
		K1	Fine revner i sokler. Note: Revnerne skønnes at være opstået på grund af spændinger/små differenssætninger. Disse skønnes ikke at have konstruktiv betydning.
...			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	Mindre revner i facader.
		K2	Note: Revnerne skønnes ikke at have konstruktiv betydning."

En taksator fra selskabet foretog den 30/11 2005 besigtigelse af bl.a. ejendommens fundament, og selskabet anmodede på denne baggrund i skrivelse af 19/1 2006 klagerne om at ansøge kommunen om dispensation for forholdet i henhold til forsikringsbetingelserne for udvidet dækning.

Klagerne var utilfredse med selskabets henstilling om at skulle ansøge om dispensation og indhentede derfor en rapport af 11/2 2006 fra byggeteknisk firma, som de bilagde deres klageskrivelse af 10/3 2006 til selskabet. Af rapporten fremgår bl.a.:

"Det er konstateret at bygning B ikke er funderet i henhold til de på tidspunktet gældende regler.

Fundamentet for bygning B er kun først ca. 50 cm under terræn, hvor det efter de gældende regler/normer burde have være ført 90 cm under terræn, frostfri dybde.

...

Fundamenter er støbt uden forskalling, fundament er ikke centreret under ydervæg og bærer tydeligt præg af 'selvbyg'.

...

'Selvbyg' dårlig betonstøbning, manglende forskalling og manglende sokkelpuds, ikke nævnt i tilstandsrapport.

Den registrerede revne i sammenbygning mellem A og B er en klar skade forårsaget af mangelfuld fundering under bygning B.

De har købt ejendommen hvor bygning B indgår som en del af det godkendte beboelsesareal hvorved De har betalt den fulde m pris for bygning B.

> Som ejer af ejendommen har De en klar oplysningspligt over for en evt. fremtidig køber til at oplyse funderingsforholdet hvilket efter min bedste opfattelse medfører en forringelse af ejendommens værdi.
>
> En evt. dispensation for den ringe fundering af bygningen vil efter min mening derfor være en meget klar indikation af at bygningen har en værdiforringelse i forhold til en tilsvarende bygning, af samme alder og stand, opført efter gældende regler/lov.
>
> Jeg vil derfor opfordre Dem til ikke, som anført af Dansk Boligforsikring A/S, at søge dispensation for den manglende fundering, men derimod henholde til skjult fejl som er dækket af ejerskifteforsikringen.
>
> På Deres forespørgsel om hvorfor dispensationsansøgning, ifølge forsikringsselskabet, bedes fremsendt til dette før fremsendelse til kommunen kan jeg ikke svare, men kun undres!"

Prisen for rapporten var 4.358,38 kr.

Klagerne rykkede ved skrivelse af 31/3 2006 selskabet for svar, hvorefter selskabet i skrivelse af 3/4 2006 oplyste, at sagen ville blive genbehandlet i den nærmeste fremtid.

Ved skrivelse af 18/4 2006 meddelte selskabet klagerne afslag på dækning af forholdet vedrørende tilbygningens fundament i henhold til forsikringens basisdækning og gentog sin opfordring om at ansøge kommunen om dispensation, da der forelå en ulovlig konstruktion.

Klagerne gjorde på ny ved skrivelse af 8/5 2006 indsigelse mod selskabets afgørelse. I skrivelsen oplyste klagerne imidlertid, at de nu havde ansøgt kommunen om dispensation for forholdet.

Kommunen meddelte ved afgørelse af 3/7 2006, at der ikke kunne bevilges dispensation for forholdet, hvorefter selskabet i skrivelse af 21/7 2006 anerkendte forholdet i henhold til forsikringens udvidet ulovlighedsdækning. Som begrundelse for den manglende dispensation har kommunen i afgørelsen anført:

> "... fordi, der kan opstå skader som følge af bevægelser i jordbunden."

Ved skadeanmeldelse af 14/11 2006 anmeldte klagerne forholdet vedrørende de krakelerende vægge. Med anmeldelse sendte klagerne udtalelse fra sandblæser P.S. dateret den 5/11 2006, hvoraf fremgår:

> "1)- Hvad er skaden?

Facaderne krakelerer, da man har malet med plastikmaling uden på kalk.
2)- Hvor befinder skaden sig (placering)
Det krakeler på hele stuehuset, samt på udhuset.
3)- Hvor stor er den (omfang)
Det er hele stuehuset og udhuset.
4)- Hvorfor er den opstået(årsag)?
Man har malet med plastikmaling på facaderne, så huset ikke kan ånde længere, malingen har fungeret som en slags dampspærre på facaderne. Dette gør at facaderne ikke kan komme af med fugten, dette kan evt. medføre fugt problemer inden døres også.
5)- Hvordan kan det udbedres?
Facaden sandblæses for maling m.m. for at komme i bund, til rent underlag, for at få vedhæftning til arbejde (vandskuring)."

En taksator fra selskabet besigtigede dette forhold den 29/11 2006 og har i rapport af samme dato anført:

"Forsikringstager udtrykker bekymring for, at husets facademure ikke kan ånde, idet disse er malet med diffusionstæt plastmaling. Forsikringstager har ladet ydermure efterisolere og har selv udskiftet vinduer/yderdøre.

Ved besigtigelsen ses der foretaget flere udvendige reparationer på ydermure efter indblæsning af isoleringsmateriale i hulmure. Ligeledes ses der at mangle færdiggørelse af murværk omkring de udskiftede vinduer/yderdøre.

Husets facader kan ses malet med plastmaling uden på oprindeligt kalkede facader. Facademalingen ses umiddelbart ikke at krakelere eller afskalle væsentligt, udover de steder, hvor der har eller skal foretages reparationer i murværket efter foranstående arbejder udført af forsikringstager og det sydøstlige hjørne, hvor der tidligere har groet en grøn vækst op ad murværket.

Forsikringstager oplyser ved besigtigelsen, at der ikke er konstateret fugtskader indvendigt i husets facademurværk.

Facademalingens alder kan ikke fastslås nøjagtigt, men vurderes dog at være af ældre dato. Dette henset til den grønne væksts 'fodspor' på facaden mod øst.

Konklusion
På baggrund af besigtigelsen må det konkluderes, at tilstanden af husets facader ikke afviger væsentligt fra tilsvarende huse af samme alder og især vedligeholdelsesmæssige stand.

Det bemærkes, at der ikke er konstateret skader på huset, som vurderes at række ud over, hvad der må betegnes som almindelig vedligehold af husets facademaling. Den anvendte type facademaling har på nuværende tidspunkt ikke forårsaget fugtskader i murværket, og om dette vil ske på sigt, må stå hen i det uvisse."

Selskabet afviste på denne baggrund i skrivelse af 4/12 2006at yde dækning for forholdet vedrørende ejendommens facade.

Klagerne er utilfredse med selskabets afgørelse vedrørende facaden og oplyste i skrivelse af 10/12 2006 til selskabet, at de havde haft kontakt til en fagmand, der havde oplyst, at huset var malet ad to omgange med plastmaling, og at malingen ikke var diffusionsåben. Ved skrivelse af 28/1 2007 rykkede klagerne selskabet for svar.

Selskabet fastholdt i skrivelse af 15/2 2007 sin afvisning af forholdet vedrørende ejendommens facade og anførte i afslaget, at det ved besigtigelsen ikke var muligt at konstatere, hvilket malerprodukt der var anvendt, men at det vurderedes, der var tale om vandbaseret facademaling, og videre i skrivelse af 2/4 2007, at facademalingen var påført oprindelige kalkede mure.

Efter yderligere korrespondance mellem parterne har klagerne ved skrivelse af 3/9 2007 indbragt sagen for nævnet og anført:

> "Siden overtagelsen har vi konstateret adskillige fejl og mangler, som har været besigtiget af forsikringsselskabets konsulent. Flere af forholdene er blevet godkendt af forsikringsselskabet, og er i dag udbedret eller under udbedring. Tilbage står enkelte væsentlige forhold, som selskabet ikke vil dække.
>
> Jeg skal derfor anke de af selskabet trufne afgørelser vedrørende
>
> 1. Faktura fra D.-Rådgivning A/S vedrørende besigtigelse og udfærdigelse af rapport vedrørende skader på fundament.
> 2. Facademaling og revnedannelser
> 3. Hertil skal vi klage over forsikringsselskabets behandling af sagen
>
> **ad 1. Faktura fra D.-Rådgivning**
> På grund af selskabets afvisende holdning til dækning af skade på fundamentet på tilbygningen, så vi os nødsaget til at søge sagkyndig bistand. Skaden er siden udbedret og dækket af forsikringsselskabet. Af vedlagte fotodokumentation fremgår tydeligt, at der uanset selskabets krav om dispensationsanmodning til myndighederne for fundamentets mangelfulde dybde er tale om skader som under alle omstændigheder skulle udbedres. Selskabet accepterede først dækning efter at kommunen havde afvist at give dispensation. Som det fremgår af selskabets skrivelse af 18. april 2006 er selskabet fuldt opmærksom på, at der er tale om et manglefuldt fundament med bl.a. manglende centrering under væge. Vi mener der er tale om en helt urimelig behandling af en åbenlys dækningsberettiget skade, hvorfor vi finder det helt berettiget at selskabet dækker sagkyndig bistand fra D.-Rådgivning 4.358,38 kr. inkl. moms.
>
> **ad 2. Facademaling og revnedannelser**
> I november 2006 får vi en entreprenør til at gennemgå ejendommen. Entreprenøren påpeger at facaderne krakelerer, da man har malet med plastikmaling uden på kalk. Krakeleringerne befinder sig på hele huset. Huset kan ikke ånde - malingen fungerer som en slags dampspærre på facaderne, som også kan medføre fugt problemer inden døres.

Den 29. november 2006 besigtiger selskabets konsulent ejendommen og noterer i rapport af samme dato, at 'facademalingen ses umiddelbart ikke at krakelere eller afskalle væsentligt...' Senere i samme rapport skriver konsulenten 'Den anvendte type facademaling har på nuværende tidspunkt ikke forårsaget fugtskader i murværket, og om dette vil ske på sigt, må stå hen i det uvisse'.

Vi modtager selskabets rapport den 4. december 2006, og sender den 10. december svar, hvor vi gør opmærksom på at en diffusionstæt facademaling erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, og at vi som forsikringstagere har en loyal og forsikringsmæssig pligt til at begrænse risikoen for skade på ejendommen, hvorfor vi fastholder vores krav på dækning.

Efter mere end 7 ugers gentagne telefoniske rykkere til selskabet og vores skrivelse af 28. januar 2007 modtager vi den 15. februar 2007 selskabets svar, hvor man gentager at 'Det har ikke været muligt at konstatere en aktuel skade som følge af det anmeldte forhold'. Selskabet går nu over til at tale om vandbaseret maling, og at der ikke er risiko for skade som følge af dette forhold - hvor der oprindeligt er talt om diffusionstæt plastmaling som konstateret af selskabets konsulent.

Det er unægtelig svært, at diskutere med selskabet når man ikke internt er enige om hvad man har observeret.

Da selskabets teknikker trods forevisning den 29. november ikke har observeret krakelering og opfugtning af facademaling, og selskabets usikkerhed omkring hvilken type facademaling man skal forholde sig til, anmodede vi et malerteknisk rådgivningsfirma om at gennemgå ejendommen med henblik på at afdække årsagen til at facademalingen på væsentlige flader op til 1/2 gange 1/2 meter ikke binder på murværket.

Ingeniøren fra det malertekniske rådgivningsfirma fastslår, at kalklaget hvorpå malingen er påført består af flere løse lag, og at dette er årsagen til at malingen ikke kan binde til det underliggende murværk. Såfremt kalklaget bestod af et korrekt påført sammenhængende lag ville skaderne ikke være opstået, hvilket underbygges af, at der på tilbygningen af gasbeton uden kalklag ikke ses de samme skader på facademalingen. Begge bygninger er malet i samme omgang.

I skrivelse af 4. april 2007 fremgår, at vi flere gange har gjort opmærksom på at selskabets besigtigelseskonsulent mangler at omtale væsentlige skader på facademalingen. Dette gentager vi i efterfølgende skrivelser, men uden at vi kan formå selskabet til en genbesigtigelse.

Af hensyn til begrænsning af udgifterne har vi aftalt med M. Rådgivning ApS, at selskabet beholder dokumentationsmateriale til brug for udfærdigelse af en rapport, såfremt dette måtte blive nødvendigt. Vi har oplyst dette til selskabet.

Da der er tale om konstaterede skader på facaderne, som det over for os er oplyst af entreprenør og malerteknisk rådgivning, og videregivet til forsikringsselskabet, herunder dokumenteret med foto, skal vi venligst anmode ankenævnet om at behandle og tage stilling i sagen.

Sagsforløb - Fundamentet og facademaling
Vedrørende skade på tilbygningens fundament finder vi det helt urimeligt, at forsikringsselskabet kræver dispensationsansøgning for fundamentets manglende dybde, vel vidende at fundamentet under alle omstændigheder er behæftet med graverende fejl, som under alle omstændigheder skulle udbedres - uanset dispensation. Der er tale om manglende centre-

ring af murværket under væge, og synlige sætningsskader i sammenføjning mellem hovedbygning og tilbygning.

Vi finder, at selskabet alene anvender denne mulighed for at trække sagen i langdrag, og skal i denne forbindelse udbede os et svar på, om det er normalt at forsikringsselskaber kræver at se dispensationsansøgningen før fremsendelse til kommunen. I givet fald hører vi gerne om årsagen hertil.

Vedrørende skader på facaderne - finder vi det uacceptabelt, at selskabet trods gentagne anmodninger ikke har villet besigtige de skader, som man har undladt at medtage i besigtigelsesrapporten af 29. november 2006. Vi finder det ligeledes uacceptabelt, at selskabet det ene øjeblik er usikre på hvilken type maling der er anvendt, det næste tager stilling til plastbaseret maling for senere at argumentere ud fra en vandbaseret maling. Endelig finder vi det dybt useriøst, at selskabet fremsender og fremhæver en ankenævnsafgørelse (68.373 af 6. november 2006), som omhandler et fritidshus, opført i 1938 og beliggende i kystnært område - huset kan på ingen måde sidestilles med den aktuelle sag.

Som følge af selskabets langsommelige sagsbehandling og afvisende holdning, har vi som bekendt måtte gøre brug af konsulentbistand. Vi har ikke haft de nødvendige resurser til at håndtere det 2 år lange komplekse sagsforløb, hvilket bl.a. fremgår af, at selskabet har fundet det nødvendigt at overdrage sagen til deres juridiske afdeling. Vi skal derfor anmode om at få dækket konsulentbistanden kr. 15.000,-."

Selskabet har i svarskrivelse af 20/9 2007 anført:

"Ad krakelerende ydervægge
Besigtigelseskonsulenten har oplyst, at der ved besigtigelsen kan konstateres, at ejendommens ydermure fremtræder som malet ovenpå den oprindelige kalkning. Af besigtigelsesrapporten ... fremgår det endvidere, at der ikke umiddelbart ses tegn på at ydermurene krakelerer eller afskalle væsentligt i forhold til ejendommens alder. Besigtigelseskonsulenten har oplyst, at facademalingen som minimum er 10 år gammelt, og der må forventes løbende vedligeholdelse.

Selskabet anfægter ikke klagers oplysninger om, at ejendommens ydervægge er påkørt maling uden på de oprindelige kalkede mure. Det er dog selskabets opfattelse, at der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold. Henset til besigtigelseskonsulentens observationer, er det Dansk Boligforsikring A/S opfattelse at krakeleringerne på ydermurene ikke afviger fra tilsvarende intakte ydermure.

Det er efter vores opfattelse ikke usædvanligt forekommende, at der males oven på oprindeligt kalkede ydermure. Fsva. det rent håndværksmæssige i påføringen af maling oven på kalkede vægge er det vores opfattelse, at der ikke er tale om et ulovligt forhold. Vi kan naturligvis medgive klager, at det ville have været mest optimalt, hvis kalken var blevet skrabet/sandblæst af inden malingen blev påført, men ofte ses ejendomme med denne type af facadebehandlinger. Det skal i den forbindelse bemærkes, at malerarbejde af og på ejendomme ganske ofte udføres af den pågældende ejer og ikke af professionelle og der ses ikke at være specielle retningslinier som skal overholdes i forbindelse med malerarbejde.

Mange husejere vælger blot at male oven på kalken og foretager ikke sandblæsning først, da det jo er en langt billigere løsning som - i hvert fald umiddelbart efter - giver et godt resultat.

Men som oplyst af besigtigelseskonsulenten, så kræver den 'hurtige' og billigere løsning mere vedligeholdelse, idet der skal males løbende i takt med at malingen skaller af de kalkede mure.

Henset til besigtigelseskonsulentens observationer, er det vores opfattelse at krakeleringer på ydermurene ikke afviger fra tilsvarende intakte facader. Uanset ydermurenes alder, er det selskabets opfattelse, at malet murværk altid vil være mere vedligeholdelseskrævende end ejendomme med råt murværk, der hverken er malet eller pudset. Den løbende vedligeholdelse af ejendommen påhviler alene ejeren og er et forhold som er ejerskifteforsikringen uvedkommende.
...
Ved vurdering af, om det anmeldte forhold er en skade i ejerskifteforsikringens forstand skal skadebegrebet eller policens øvrige betingelser være opfyldt. For at skadebegrebet er opfyldt er det afgørende om bygningsdelen (de krakelerende ydervægge) adskiller sig nævneværdigt i forhold til andre intakte bygningsdele i god vedligeholdelsesstand og om der som følge heraf er indtrådt en skade (som defineret) eller nærliggende risiko for skade (som fortolket af Nævnet).

Klager anmeldte forholdet omkring krakelerede ydervægge 1 år og 4 måneder efter overtagelsen. I den mellemliggende periode har klager blandt andet foranlediget en udskiftning af ejendommens vinduer og døre samt indblæst isolering. Det er vores opfattelse, at det ikke kan afvises at dele af krakeleringerne kan være opstået som følge af renoveringen af klagers ejendom, hvorfor disse kan være opstået efter klagers overtagelse af ejendommen og kan henføres til sædvanligt slid og bygningens manglende vedligeholdelse.

Der henvises i denne forbindelse til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.
...
Ad rådgivningsomkostninger
Klager har anført over for Nævnet, at de i forbindelse med fundamentet på tilbygningen har haft behov for sagkyndig bistand, hvorfor klager mener sig berettiget til at få omkostningerne afholdt af Dansk Boligforsikring A/S. Klager har anført, at selskabet har været urimelig i sagsforløbet ved ikke at have anerkendt forholdet som en skade i første omgang - men har henvist dem til at indgive dispensationsansøgning for en ulovlig bygningskonstruktion.

Det er vores opfattelse, at Dansk Boligforsikring A/S har været fuldt ud berettiget til at kræve, at klager formelt ansøgte den kommunale myndighed for dispensation, forinden vi anerkendte forholdet som en ulovlig bygningskonstruktion, jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 15.1.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at der ikke kunne konstateres skade eller tegn på nærliggende risiko for skade - til trods for at fundamentet ikke var til frostfri dybde, hvorfor selskabet ikke fandt at forholdet faldt ind under ejerskifteforsikringens pkt. 3.

Det er vores klare opfattelse, at selskabet ikke har kompliceret eller været urimelige i sagsforløbet, og at klager straks efter modtagelsen af selskabets brev af 19. januar 2006 kunne have efterkommet vores anmodning om indgivelse af dispensation.

Det er en klar forudsætning for forsikringsbetingelsernes pkt. 15.1, at klager skal indgive dispensationsansøgning forinden selskabets stillingtagen i relation til pkt. 15.1. Kommunerne i Danmark har hjemmel til under diverse byggelovgivninger, at give dispensation for de regler der ellers gælder for byggeri. Hvor en sådan dispensation gives, er et byggeri/forhold som

ellers ikke overholder bygningslovgivningen ikke ulovligt. Da bestemmelsen i pkt. 15.1, alene dækker ulovlige bygningsindretninger er den gjort betinget af, at dispensationen ikke kan opnås. Hvis dispensationen opnås foreligger der ikke en ulovlighed og der er dermed ikke noget at lovliggøre.

Det forhold, at klager selv foranlediger at tage kontakt til en sagkyndig som rådgiver klager til det modsatte nemlig ikke at indgive ansøgningen, kan ikke komme klager til gode i dette tilfælde.

Først efter selskabets brev af 18. april 2006, ses klager at indgive dispensationsansøgning til den relevante myndighed. Det bemærkes endvidere, efter kommunens afslag på dispensation anerkender selskabet, at forholdet er omfattet af forsikringsbetingelsernes udvidede del, idet forholdet på dette tidspunkt udgør en ulovlig konstruktion, idet kommunen ikke vil dispensere for fundamentets dybde.

Det Dansk Boligforsikring A/S opfattelse, at klager ikke har dokumenteret et behov for sagkyndig rådgivning, idet selskabet har tilkendegivet og skitseret fremgangsmåden over for klager og det i den forbindelse var nødvendigt at få afdækket, hvorvidt der kunne dispenseres for forholdet.

Ad selskabets behandling af sagen
Selskabet finder ikke at sagsforløbet giver anledning til at kritisere selskabets håndtering af sagen. Det bemærkes i den forbindelse at sagsforløbet formentligt kunne have været afkortet, såfremt klager havde efterkommet selskabets anmodning om at indgive dispensationsansøgning på et tidligere tidspunkt.

3. Konklusion
Det er et almindeligt forsikringsretligt princip, at det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at der foreligger en begivenhed der falder ind under ejerskifteforsikringens dækningsomfang. I relation til krakeleringerne i ydervæggene finder selskabet ikke, at klager har sandsynliggjort en skade. Fsva. rådgivningsomkostningerne finder selskabet ikke, at sagsforløbet har nødvendiggjort disse."

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlaget fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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

...

- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, og bagatelagtige forhold, der umiddelbart er synlige for en usagkyndig køber, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for en skade på bygningen.

...

15. Udvidet dækning

15.1

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

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået de tilsendte fotos vedrørende facadernes tilstand, og henset til opførelsestidspunkterne udgør facadernes tilstand efter nævnets opfattelse ikke en dækningsberettigende skade. Pudsede huse af den angivne alder vil ofte oprindeligt være kalkede, og en køber kan efter nævnets opfattelse ikke gå ud fra, at malerarbejdet er udført optimalt i forhold til den viden, man har i dag. I nævnets overvejelser har også indgået, at der hviler en latent vedligeholdelsesbyrde på pudsede huse, og at afskalninger forekommer efter en årrække selv på huse, hvor grundbehandlingen er korrekt.

Efter sin gennemgang af sagen må nævnet være enigt med selskabet i, at forholdet vedrørende tilbygningens fundament ikke udgør en skade, der er omfattet af forsikringens basisdækning, da der ikke foreligger en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade. Da skaden således korrekt er henført til den udvidede dækning, finder nævnet, at selskabet har været berettiget til at afslå at dække klagernes omkostninger til den uarbejdede byggetekniske rapport. Da ulovlighedsdækningen er betinget af, at der ikke kan opnås dispensation, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet henviste klagerne til at

søge en sådan og først ydede forsikringsdækning for forholdet, da dispensation blev afslået.

Nævnet finder heller ikke anledning til at kritisere selskabets sagsbehandling i øvrigt.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand