815/09

Den 16. marts 2009 blev i sag nr. 74.376:

xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxx xxxxxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxx

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 medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning til udbedring af en afskallende facade.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at ejendommens facade ikke kræver mere end den forventede vedligeholdelse.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1860, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/7 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 23/2 2006. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Der er områder, hvor puds ikke binder 100 % til underlaget (hultlydende). Enkelte revner ses i den pudsede overflade: Over dør til badeafdeling samt ved vinduer mod syd og nord. Note: Hører under almindelig vedligeholdelse.
	K3	Bryggersmur har et par mindre bevægelsesrevner, hvilket kan forventes og vil kræve løbende vedligeholdelse. På murens bagside over tag er området forvitret og bør udbedres for at undgå følgeskader."

Klageren anmeldte telefonisk den 28/1 2008 til selskabet, at facaderne var blevet fejlbehandlede, hvorfor murerne var opfugtede. Klageren var på det tidspunkt i gang med en renovering/ombygning af ejendommens 1. sal.

Selskabet, Thisted Forsikring, hvori klageren havde entrepriseforsikring, besigtigede ejendommen den 31/1 2008 og anførte som følge heraf i skrivelse af 1/2 2008 til klageren:

> "Fugtproblemer i gavlvæg er ikke opstået på grund af entreprisen. Dør inkl. afslutninger omkring denne er udført korrekt.
> Gavlen har mange afskalninger af gammel maling og pudslag.
>
> Gavlen er fuldmuret (ingen hulrum imellem for og bagmur). På udvendig side har gavlen været kalket og efterfølgende behandlet med en diffusionstæt maling. Ved afskalninger medfører dette, at fugt ophobes i murværk, med flere afskalninger til følge.
>
> Gavlvæggen har før entreprisen været beklædt på indvendig side med cellotexplader på lægter. Nu er væg på 1. sal beklædt med gipsplader/isolering på stålregler.
>
> Såfremt der ikke foretages en renovering på udvendig side, vil der kunne udvikles yderligere skader på ejendommen, da konstruktionen er meget følsom for fugt.
>
> Der kan ikke konstateres skader forårsaget af de udførte arbejder under entreprisen."

Murermester B.A. anførte i skrivelse af 10/2 2008 til klageren:

> "Huset er malet med plastikmaling så det kan ikke ånde. Pudsen skaller af og der trænger vand ind i huset pga. det ikke kan ånde. Der er stor risiko for skimmelsvamp.
>
> Løsningen er at huset skal sandblæses og pudses med mørtel, derefter skal det farvefilses
>
> Cirka pris for at udbedre skaden er 125.000 kr. + moms."

Klageren anførte i skrivelse af 18/2 2008 til selskabet:

> "Skaden er nu besigtiget af en håndværker samt taksator R.L. fra Thisted Forsikring, hvor vi har tegnet entreprise/montage forsikring ifm. ombygning på ejendommen.
> Vi kan herefter give følgende oplysninger om skaden:
> 1. Skaden er vandindtrængen i huset gennem ydermur. Muren er konstant fugtig, hvilket på sigt giver stor risiko for dannelse af skimmelsvamp (der henvises til vedlagte uddybende beskrivelse i tilbud fra murer)
> 2. Skaden befinder sig primært på husets nordgavl men ellers i alle udvendige mure (se uddybende beskrivelse i tilbud fra murer)
> 3. Skadens omfang udgør de udvendige mure i bygningen

4. Skaden er opstået pga. tidligere ejeres forkerte behandling af ydermurerne (diffusionstæt plasticmaling påført kalket, massivt murværk) som bevirker at murværket ikke kan ånde
5. Skaden kan udbedres ved afrensning af ydermure med efterfølgende oppudsning/maling med et diffusionsåbent produkt
6. Udbedring af skaden vil koste ca. 125.000 DKK ekskl. moms
7. Den skaderamte bygning er fra 1860 med om-/tilbygning fra ca. 1920

Ifm. fjernelse af en vedbend, er der herudover konstateret en afblændet dør til højre i husets nordgavl. Døren er afblændet med brædder yderst og Cellotexplader inderst. De ydre brædder er så tærede af fugt/råd, at der kan trænge vand ind i muren med deraf følgende skader. Afblændingen som ikke tidlige har været synlig, er formentlig helt tilbage fra husets ombygning i 1920 og ikke omtalt i tilstandsrapporten."

Bygningskonsulent K.H. besigtigede den 22/4 2008 ejendommen og anførte som følge heraf i skrivelse af 9/5 2008 til klageren:

"**Konklusion**
Vi kan ikke anerkende det anmeldte forhold som en skade, hvorfor vi desværre ikke kan tilbyde erstatning ved istandsættelse af overfladerne. Begrundelsen for vor afvisning følger nedenfor.

Modtagne oplysninger
Vi har tidligere modtaget købsaftale og tilstandsrapport. Vi har modtaget dit brev af 18. februar 2008, brev af 10. februar 2008 fra murermester B.A. og brev af 1. februar 2008 fra Thisted Forsikring.

Ved besigtigelsen oplystes, at der ved vestgavl trænger fugt ind ved vindue i regnvejr, og pudsen derved er beskadiget. I din ejertid er der ikke foretaget reparationer eller malebehandling af udvendig side på facader og gavle, dog er et afblændet dørhul tilmuret.

Indvendige vægge, på nær ganske få, er beklædt med gipsplader - udført i jeres ejertid. I kan ikke registrere fugtproblemer i ejendommen, som følge af anmeldt skade - kun ved ovennævnte vindue.

Besigtigelsen
Følgende kunne iagttages på facader og gavle:

- der ses stedvise smårevner i overfladen, med tidligere pudsreparationer. Der er områder hvor pudsen er løst og svag. På vestgavl ses nedfaldent puds. Omkring nye vinduer og døre ses nyoppudsning

- der ses tidligere malingafskalninger gennem det nuværende malinglag. Specielt over smårevner, bag tidligere plantevækst, forneden ved sokkel og på vestgavl ses malingafskalninger

- der forekommer grundfugtopstigning i op til ca. 1 meter over terræn

- mod øst er malingen stort set intakt, hvor underlaget er tørt. Malingen er meget fleksibel og ikke smittende, og vurderes at være en acrylplastmaling (kan opløses i sprit). På øv-

rige facader er der næppe anvendt en acrylplastmaling, da malingen er hård, sprød og op til kraftigt afsmittende (opløses ikke i sprit)

- stedvist består malinglag af mange lag

- der forekommer ingen tagudhæng

- der har næppe i mange årtier været udført en komplet renovering af facader og gavle, hvorved al puds er fornyet. Der er kun foretaget reparationer

Vurdering
Ud fra modtagne oplysninger og iagttagelser ved besigtigelsen, skal følgende vurdering gives:

Uundgåelige smårevner i pudsunderlag vil bevirke revner i malinglaget, med småafskalninger til følge.

Facaderne er ikke fejlbehandlet. Enhver filmdannende malebehandling vil *holde på fugten,* hvilket også kan konstateres i den aktuelle sag. Der hvor malebehandlingen er intakt har malinglagene god sammenhængsstyrke. Der er heller ikke forskel på højden af grundfugtopsugningen i facader og gavle. Grundfugtopstigning er normalt for ejendomme, der er mere end ca. 75 år gamle, hvorfor der intet unormalt er heri. Uanset type af malemateriale vil holdbarheden af denne og pudsunderlag forkortes hvor der forekommer fugtopstigning, og hvor påvirkningerne er store, fx mod vest, hvor der ingen tagudhæng forekommer, og hvor slagregn ofte optræder.

Da der altid blot er foretaget reparationer af pudsunderlaget, så må det forventes at en malebehandling opnår kort holdbarhed.

Der er således intet unormalt ved facader og gavle, når man sammenligner dem med en tilsvarende ejendom, der har samme tilstand af puds og opstigende grundfugt.

Forholdet omkring tilmuret dør kan ikke længere vurderes. Skade på indvendig gavlvæg mod vest er således en følge af, at der i din ejertid ikke er foretaget udbedring af skader på puds, som led i den løbende vedligeholdelse. Foretages der ikke reparationer, så accelererer puds og malingskader.

Det skal ikke undlades at blive nævnt, at typebestemmelse af en maling kun kan foretages på laboratorie ved en såkaldt FTIR analyse. En sådan analyse koster ca. kr. 10.000 ex. moms, naturligvis afhængig af antal af prøver. I den aktuelle sag er analysen ikke relevant.

Forsikringsforhold
Det er vores vurdering, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapportens pkt. 3.1. Her nævnes også, at hultlydende puds og revner henhører under almindelig vedligeholdelse. Den almindelige vedligeholdelse er naturligvis meget oftere påkrævet, når pudsunderlaget er svagt og gammelt, og der forekommer opstigende grundfugt. Herudover er gavle og facader ikke beskyttet af et tagudhæng.

Jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 17 f, så dækker forsikringen ikke forhold, som alene består i sædvanligt slid, eller bygningens manglende vedligeholdelse, med mindre der som følge af de pågældende forhold er sket en skade eller der er nærliggende risiko for skade på bygningen. I det aktuelle tilfælde skyldes maling og pudsafskalninger sædvanligt slid, samt din

manglende vedligeholdelse, hvilket har afstedkommet en skade på indvendigt puds på vestgavl. Ellers er der ikke konstateret skade ved ejendommen som følge af facader og gavles tilstand, heller ikke ved din overtagelse af ejendommen."

Selskabet, Bauta Forsikring A/S, hvori klageren har husejerforsikring, anførte i skrivelse af 28/5 2008 til klageren:

"Fugten skyldes, at murværket er malet med plastmaling på den pudsede facade.

Plastmalingen gør at muren ikke kan ånde og derved holder på en eventuel fugt og må betragtes som en fejlvedligeholdelse af facaden.

Skaden kan ikke henføres til policens dækningsomfang, hvorfor vi ikke kan tilbyde erstatning."

Chefkonsulent O.F.D.J. fra Teknologisk Institut besigtigede på selskabets foranledning ejendommen den 29/10 2008 og anførte som følge heraf i skrivelse af 13/11 2008 til selskabet:

"Ejeren har oplyst følgende: Ejendommens facader er blevet sandblæst i juli 2008 og har herefter stået ubehandlet til udtørring i ca. to måneder. Facaderne er herefter blevet nypudset.

Besigtigelse og målinger
Ved besigtigelsen fremstår ejendommen med nypudsede facader uden tegn på opfugtning eller fugtskader. Derfor er der kun registreret følgende:

o Fugtindhold ved GANN-fugtindikator.

Registrering af tælletal med GANN-fugtindikator

	Sokkel	Facade ≤ 50 cm	Facade 50-200 cm
Fritstående mur	90-100	90-100	60-70
Bryggers, Nord	90-100	70	60-70
Bryggers, Vest	80	70	60-70
Stuehus, Nord	100	70	60-70
Gavl, Vest	100	70-100	60-80
Stuehus, Syd	70-110	100	60-80
Gavl, Øst	90	90	60-80

Analyse- og målemetoder
Målemetoder er beskrevet i bilag …
Målinger og analyser beskriver forholdene på undersøgelsestidspunktet.

Spørgsmål/svar
Da facaderne (ydervægge) er blevet totalrenoveret, er besvarelsen i det væsentligste baseret på de fotos, som er vedlagt det tilsendte materiale.
1. Forekommer der opstigende grundfugt i ejendommens facader? Hvis ja, til hvilken højde?

På grundlag af ovenstående registreringer foregår der opstigende fugt gennem sokkel fra grunden. Opstigningen aftager i de første 10 og 50 cm over sokkel. Opfugtningen er ved besigtigelsen ikke over det forventelige og vurderes som værende lav (jvf. bilag 1).

2. Hvilken type malemateriale består yderste malingslag af, og hvad er gennemsnitslagtykkelse?
   Det vurderes, at yderste malingslag er af typen plastfacademaling eller olieemulsionsmaling. Begge typer er meget diffusionsåbne (se A). Lagtykkelsen på det yderste malingslag ses ikke i sig selv som værende problematisk tykt, men helt normalt (se B).
3. Påvirkes malingslag af opstigende grundfugt?
   Ja, malingslag påvirkes af opstigende grundfugt, men afhængig af fugtmængden, malingtype, antal af lag samt underlagets beskaffenhed (se C).
4. Vurder og beskriv malingslagets indre sammenhængsstyrke og vedhæftning til underlaget. Hertil, om der i nyere tid er udført renovering, eller om der blot er udført reparationer?
   Det fremgår af tilsendte materiale, at murværket oprindelig har været kalket, og at der oven på dette senere er påført maling. Dette giver ikke nødvendig vedhæftning for plastmaling, som derfor hurtigt skaller af. Olieemulsionsmaling kan i en vis udstrækning opnå tilstrækkelig vedhæftning, men overmales denne med samme eller anden maling, vil overfladespændingen medføre afskalning.
5. Er malingsafskalningen kosmetisk eller teknisk nødvendig?
   Malebehandling af facader har enten kosmetisk betydning (kulør) og/eller teknisk betydning i form af afvisning for regnvand. Malebehandlingen bidrager da til at holde facaden tør (se D).
6. Forekommer der revner i underliggende puds, der også ses i malinglaget? Hvis ja, vurder og beskriv pudsens alder og styrke.
   Kan ikke besvares.
7. Såfremt der forekommer et relativt tykt malingslag, er dette så medvirkende til afskalningen, henset til eventuelt opstigende grundfugt?
   Ja, et tykt malingslag vil hurtigt skalle af ved påvirkning af opstigende fugt (se A og B).
8. Er facaderne fejlbehandlet, således at den fejlagtige anvendte maling medfører permanent opfugtning af ydervægge?
   Det er en fejl at påføre plastmaling oven på kalk. Det er ikke en fejl at påføre plastfacademaling på ydervægge (facader) i almindelighed. Dog kan plastfacademaling være direkte uegnet i visse situationer. Valg af facadebehandling kræver derfor altid en særskilt teknisk vurdering (se E).
9. Vil mange malingslag på hinanden øge opfugtningen af ydervægge? Svar: Se A, B og C.

Noter til ovenstående:

A. Et diffusionsåbent materiale tillader i en relativ udstrækning, at vanddamp kan passere bagfra. Men frit vand passerer ikke. Opstigende grundfugt vil overvejende kræve passage som frit vand.
   Ved ejerens konsultation af murer og forsikringsselskab har denne fået oplyst af begge, at 'plastikmaling' er diffusionstæt. Dette er ikke rigtigt, men skyldes en almindelig forvirring omkring begrebet 'plastik'. En plastikfilm, som f.eks. en husholdningsfilm, er diffusionstæt, men en plastmalingsfilm af samme tykkelse er diffusionsåben.
B. Diffusionsegenskaberne måles almindeligvis ved en tykkelse, som svarer til to påføringer. Men jo tykkere lag, jo større diffusionsmodstand, og derfor vil malematerialer, som påføres i relativt tykke lag (f.eks. cementpulvermaling), hurtigere blive tættere end modsvarende materialer som f.eks. plastfacademaling, der påføres i tynde lag.

C. Opstigende grundfugt vil oftest nedbryde underlag som mørtel, hvad enten det er som murfuger og/eller som pudslag. Når underlaget nedbrydes, vil påført malingslag følge med af, uanset diffusionsegenskaber.
D. I den aktuelle sag ses facadernes underlag som meget medtaget og med synlige svære påvirkninger af regnvand fra taget (før udskiftning af tagrender). Malebehandlingen har her været af kosmetisk betydning.
E. Der er mange og vidt forskellige erfaringer med valg af maling til facader, fordi valget oftest foretages uden den i hvert tilfælde nødvendige tekniske vurdering. Plastmaling har uovertruffet holdbarhed, når forudsætningerne er i orden, og de dårlige erfaringer skyldes alle, at forudsætningerne ikke har været i orden.

Sammenfatning
På grundlag af de fotos, som er vedlagt det tilsendte materiale, har facaderne gennem længere tid været udsat for kraftig belastning af tagvand. Denne belastning vurderes som primær årsag til afskalningerne."

Klageren har ved skrivelse af 22/7 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det skal yde dækning til udbedringen af en afskallende facade. Klageren har til støtte herfor anført:

"Det fremgår ikke på nogen måde af tilstandsrapporten (Bilag …), at ejendommens ydermure er behandlet med et materiale som giver permanent fugt i murværket med efterfølgende risiko for yderligere skader.
Vi har købt ejendommen i den (gode) tro, at ydermurerne krævede det som man anser for normal vedligeholdelse af et gammelt hus og ikke en nødvendig, omfattende renovering til 125.000 kr.

Det er svært for os at forstå Nykredit Forsikrings vurdering og konklusion i denne sag, da denne går helt imod den vurdering af skadens årsag og konsekvens, vi har skriftligt fra 3 andre professionelle på området: En murermester og to taksatorer der alle må siges at være specialister i denne forbindelse.

Hvad angår påstanden om (manglende) vedligeholdelse af mure i vores ejertid, kan jeg blot henvise til vedlagte foto som er taget i sensommeren 2006 (Bilag …)."

Selskabet har ved skrivelse af 2/12 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Som det fremgår af sagen, har forsikringstageren med overtagelsesdag pr. 1. juli 2006 købt et hus, der er opført i 1860 med ydervægge af murværk med puds.

I sommeren 2007 har forsikringstageren foretaget diverse ombygninger på ejendommen, herunder bl.a. udskiftning af vindue på 1. sal i vestgavl. Forsikringstagerens murer har ved denne lejlighed konstateret opfugtet murværk. Der er endvidere fjernet beplantning, der voksede på vestgavlen, tagrender er udskiftet og et afblændet dørhul er blevet tilmuret.
Vi skal i den forbindelse henvise til vedlagte fotos, hvoraf det fremgår, at det pågældende vindue er udskiftet med en dør.

I de efterfølgende måneder konstaterede forsikringstageren i forbindelse med kraftig regn og blæst vandindtrængen gennem ydermuren.

Forsikringstageren har anmeldt forholdet til os ultimo januar 2008, og vores bygningskonsulent har foretaget besigtigelse 23. april 2008, efter vi havde modtaget diverse dokumentation fra forsikringstageren.

Ifølge vores bygningskonsulent var hverken puds- eller malerarbejde færdiggjort på besigtigelsestidspunktet, hvorfor vi må kunne lægge til grund, at det ikke færdiggjorte murværk omkring den nye dør har stået urørt over en vis periode.

Vi bemærker i den forbindelse, at forsikringstageren ved besigtigelsen har oplyst, at det alene var ved vinduet i vestgavl, at der var trængt fugt ind.

Vores bygningskonsulent kunne i øvrigt konstatere, at det alene var på vestgavlen, at der var afskalninger af maling og puds. De øvrige facader var stort set intakte.

Forsikringstageren har i klageskemaet gjort gældende, at vi skal anerkende det anmeldte forhold som en dækningsberettigende skjult fejl/mangel, og har til støtte herfor anført følgende argumenter:

1. Det fremgår ikke af tilstandsrapporten, at ejendommens ydermure er behandlet med et materiale, som giver permanent fugt i murværket med efterfølgende risiko for yderligere skader.
2. Ejendommen er købt i god tro om, at ydermurerne alene kræver almindelig vedligeholdelse og ikke en omfattende renovering til 125.000 kr.

Ad 1.
Ifølge rapport af 13. november 2008 fra Teknologisk Institut er facaderne ikke fejl- behandlet med diffusionstæt maling, der har afstedkommet de nu konstaterede malings/pudsafskalninger. I den forbindelse skal vi henvise til indholdet af rapporten, herunder særligt bemærkningerne omkring årsagen til afskalningerne.

Vi bemærker, at Teknologisk Instituts konklusion vedrørende fejlbehandling er i overensstemmelse med konklusionen fra vores egen bygningskonsulent.

Vi skal således afvise, at den udførte facadebehandling udgør en dækningsberettigende fejlbehandling.

Ad 2.
Det pågældende hus er opført i overensstemmelse med den for opførelsestidspunktet gængse konstruktionsmåde og med datidens byggematerialer og byggemåde.

Under henvisning til det vores bygningskonsulent har konstateret ved besigtigelsen omkring pudslaget, skal vi gøre gældende, at bygningens pudslag ikke afviger fra, hvad der er normalt forekommende for et tilsvarende hus af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forholdet udgør ikke en skade, der opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. pkt. 14 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.

Vi hæfter os således ved, at der er konstateret stedvise smårevner med tidligere pudsreparationer, områder med løs og svag puds, nedfalden puds på vestgavl og grundfugtopstigning i ydervægge i op til 1 meter over terræn. Grundfugtopstigningen er normalt forekommende i huse som dette, da man ikke på opførelsestidspunktet benyttede fugtspærre eller lignende i murværket.

Herudover bemærker vi, at forsikringstageren er behørigt advaret om forholdet omkring pudslaget i tilstandsrapporten af 23. februar 2006, hvor den bygningssagkyndige bl.a. med karakteren K1 har gjort bemærkninger om områder, hvor puds ikke binder 100 % til underlaget, jf. pkt. 17.a i forsikringsbetingelser for ejerskifte- forsikring. Bemærkningerne er foretaget på baggrund af det, som den bygningssagkyndige har kunnet konstatere på besigtigelsestidspunktet, og der er således mulighed for, at forholdet har udviklet sig efter forsikringstageren har købt ejendommen.

Ved oplysningerne i tilstandsrapporten er forsikringstageren således gjort opmærksom på, at der kræves en vis form for vedligeholdelse af husets facader.

Ifølge vores bygningskonsulent har tidligere ejere udført reparationer på facaden som led i den almindelige vedligeholdelse. Vi skal hertil bemærke oplysningerne i de tidligere tilstandsrapporter af 31. juli 2000 og 29. juli 2005, hvoraf det bl.a. fremgår, at der også tidligere har været afskallende puds og malingsoverflader samt hultlydende puds. Oplysningerne indikerer, at der løbende er behov for vedligeholdelse af facaden. Der er imidlertid ikke foretaget reparationer eller malebehandling af facaden efter forsikringstageren har overtaget ejendommen.

I den forbindelse skal vi henvise til pkt. 17.f i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring, hvoraf det fremgår, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold som alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.

De nu konstaterede forhold kan henføres til normal nedslidning af maling og afskalning af maling som følge af revner i nedslidt pudslag, der er afstedkommet af forsikringstagerens mangelfulde vedligeholdelse. Hertil skal nævnes, at murværkskonstruktionen ikke nødvendigvis lider skade ved, at pudslag og maling afskaller, idet murværkskonstruktionen i sig selv udgør en tilstrækkelig klimaskærm.

Ifølge vores bygningskonsulent ville det for at vedligeholde husets facade have været tilstrækkeligt at foretage reparationer af det eksisterende pudslag med efterfølgende malebehandling. Det er alene et spørgsmål om æstetik, idet reparationer af facaden ville have bragt forholdene i orden. Vi tager derfor forbehold for nødvendigheden af den nu udførte totalrenovering af husets facader, såfremt nævnet måtte finde frem til, at niveauet for vedligeholdelse af husets facade ligger ud over det, som forsikringstageren har måttet forvente.

I den forbindelse skal vi fremhæve, at forholdene er koncentreret til husets vestgavl, idet de øvrige facader stort set er intakte.

Vi skal således afvise, at husets facade har krævet en mere omfangsrig vedligeholdelse end normalt, idet vi skal henvise til oplysningerne om husets alder, stand på overtagelsestidspunktet og oplysningerne i tilstandsrapporten.

Vores bygningskonsulent har oplyst, at forsikringstagerens ombygningsarbejder i øvrigt har været en væsentlig faktor for udviklingen på husets vestgavl. Der er banket hul i murværk til ny dør, hvilket har givet rystelser, som har skabt diverse revner i bl.a. pudslag. Vi bemærker i den forbindelse, at det er forholdene på overtagelsestidspunktet, der er afgørende for ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Eventuelle forhold opstået i forbindelse med arbejdet udført i forsikringstagerens ejertid, er ejerskifteforsikringen uvedkommende, jf. pkt. 16 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring."

Nævnet har modtaget billeder af ejendommen til brug for sin behandling af sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**16. Hvad er dækningen betinget af**

Dækningen i henhold til punkt 14 og 15, er betinget af,

a. at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
b. at forholdet er konstateret og anmeldt senest 3 måneder efter den 10-årige aftaleperiodes udløb.

17. Hvad dækker forsikringen ikke
Forsikringen dækker ikke:
a. forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. 'Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
f. forhold som alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af de pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen."

Nævnet udtaler:

Teknologisk Institut har vurderet, at huset oprindeligt er kalket og senere malet med en plastfacademaling eller en olieemulsionsmaling. Anvendelsen af plastmaling på en kalket overflade må anses for en fejlbehandling, hvorimod en olieemulsionsmaling på kalk ikke kan anses for en fejlbehandling. På det foreliggende grundlag kan nævnet ikke fastslå, at husets gavle og facader er fejlbehandlede, og nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at betale erstatning.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann