833/09

Den 14. december 2009 blev i sag nr. 75.289:

xxx xxxxxx
xxxxxx xxxxxxxxx xx x
xxxx xxxxxxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

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 med ekstra sikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens facader.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet husets værdi eller brugbarhed ikke er væsentligt nedsat i forhold til tilsvarende huse af samme alder og vedligeholdelsesstand, og idet forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i år 1911, og at klageren overtog ejendommen pr. 1/2 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 17/11 2004. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**1. Fundamenter**

1.2	Sokkel	K1	Der er svindrevner i soklen og sokkelpudsen. Note: Svindrevner i støbte sokler forekommer i hovedparten af alle ejendomme og er uden konstruktiv betydning.
		K2	Der er revner i facader og soklen, ligesom der partielt er løs og skruk puds.

Note: Der må løbende påregnes en almindelig løbende vedligeholdelse.

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle K1 Der er partielt mindre revner i facader, gavle og gesimser.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

1. Fundamenter/sokler

…		Ja	Nej	Ved ikke
1.3	Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor? **Da huset ligger på en morænebakke kan der fremkomme revner med mellemrum.**"	☐	☒	☐

Klager anmeldte den 13/8 2007 til selskabet, at maling og puds havde løsnet sig i større områder på nogle af huset facader, samt at mursten var beskadigede, der hvor pudsen var faldet af.

Klager har rekvireret byggeteknisk undersøgelse fra Bygningskultur Danmark. Af rapporten udarbejdet på baggrund af besigtigelse den 10/8 2007 fremgår bl.a.:

"Gårdfacaden mod vest fremstår rimelig umiddelbart intakt hvad angår muren under tagudhænget.

…

De øvrige facader har alle problemer i større grad i form af afskalninger, skrug puds og skadet murværk bag pudsen: Pudsen er i varierende udførelser, navnlig på nordfacaden og østfacaden er udbedringer og skader tydelige og markante, mens udfræsningen på sydfacaden afslører skader i murværket bag den skrugge puds (se nedenstående).

Det er ganske oplagt at de murede vægge ikke lader sig affugte med støder pudsen af og tilmed skades murværket af fugtophobningen.

Umiddelbart kunne man tro der var tale om en tæt plastikmaling, men det oplyses at huset er malet med silikatmaling. Et produkt der almindeligvis går for at være rimelig diffusionsåbent. Ved simpel analyse er typen dog ikke nærmere bestemt; blot at der ikke er tale om plastikmaling. Overfladebehandlingen er analyseret til at være for diffusionstæt.

Det anvendte produkt, muligvis opbygget af et flerlags-system, forårsager altså denne fatale tæthed i overfladen.
På prøver af den afskallede puds ses tydeligt hvordan det farvede vand stoppes af overfladebehandlingen, og kun kan trænge gennem hvor den afskallede puds har revner.

Konklusionen, ud fra besigtigelse og simple analyser, er at huset ikke kan tåle den aktuelle overfladebehandling.
Fænomenet er desværre velkendt - man vil gerne have noget som er stærkt nok til at holde fugt ude og samtidig kræver minimum af vedligehold samt lang levetid - og resultatet er ofte

lige så velkendt - man ender med noget langt mere problematisk end hvis man havde anvendt svagere og diffusionsåbne materialer.

Bygningen har mange fremspringende og udsatte bygningsdele, tagterrasser, karnap, balustrader m.m. - alt sammen noget som er kompliceret at inddække og beskytte, og problemerne bliver ikke mindre af den udsatte beliggenhed ud til havet. Disse forhold kan have foranlediget til den nuværende behandling, som desværre ikke holder.

Muren mod øst er angiveligt forsynet med drænplade under terræn. Dette skulle alt andet lige medvirke til mindre opfugtning, men det har tilsyneladende ikke standset udviklingen af skaderne."

Af rapport udarbejdet af Bygningskultur Danmark på baggrund af genbesigtigelse den 28/11 2008 fremgår bl.a.:

"Facaderne blev besigtiget første gang d.10.8.2007.
Situationen med de fatale skader har udviklet sig yderligere, og denne skrivelse er en videreførelse og opdatering af den forrige rapport.

Tilstanden:

Flere steder har puds åbnet sig yderligere, med der af større risiko for eskalering af skaderne som følge af øget vandtilgang til murværket. Samtidig er overfladebehandlingen stadig kilde til udvikling af skader. Altså dels lukker skaderne op for vandindtrængning og dels lukker overfladebehandlingen af for affugtningen.

Supplerende kommentarer:

Grundlæggende bedømmes overfladebehandlingen for tæt og dette er medvirkende til den forhøjede fugtighed i murværket.

- Overfladebehandlingen hævdes at være en silikatmalingstype. Det er imidlertid ikke et spørgsmål om det er silikatmaling eller ej, men et spørgsmål om hvor diffusionstæt den anvendte maling er. I forrige rapport er dokumenteret ud fra en simpel undersøgelse af overfladebehandlingen er lukket og derfor afstedkommer de grelle skader. Murværket skønnes at være udført i ikke hårdbrændte sten. Disse er særlig sårbare overfor fejlagtig (diffusionstæt) overfladebehandling, som skønnes i fatal grad at medvirke til frostskader i selve murstenene.

  Konsulenten fra den velrenommerede fabrikant af silikatmaling, KEIM, har været ude at besigtige malingen og tilstanden. Ved måling og simpel prøve blev tætheden af malingen bekræftet. Det skønnes, at der ikke er tale om en silikatmaling, eller såfremt at det er, at der er tilsat andre stoffer (som fx silikone eller andet) som øger tætheden.

- Murværket er fatalt skadet. Der er således ikke tale om almindelig afskalning af puds, men om nogle fatale skader som sættes i relation til overfladebehandlingen. Indikationen for dette er vestfacaden, hvor der ses adskillige skadede sten under pudsen i den skårne rille til el-ledningen. Dette er også beskrevet i forrige rapport, og her skal blot nævnes at det er højst usandsynligt at pudsen har kunnet påføres ovenpå de skadede mursten (med løse afskalningen), altså må skaden være sket efter puds/overfladebehandling.

- Der er som antydet, en stadig risiko for eskalering af skaderne, såfremt der ikke udbedres. Nødtørftigt kan der, for at begrænse skaderne inden tidspunktet for en egentlig istandsættelse af puds/overfladebehandlingen, lukkes/udbedres med en 'ikke for stærk mørtel' på de steder, hvor der oplagt kan trænge vand ind bag pudsen. Eksempelvis som her på kældersoklen i N.Ø.

- Som beskrevet i forrige rapport indebærer udbedringen en afrensning af overfladebehandling og puds.
  De stærke cementreparationer skal også bankes af, da en stærk mørtel ligeledes hæmmer affugtning af murværket."

Ved skrivelse af 7/9 2007 meddelte selskabet klager afslag på dækning med følgende begrundelse:

> "Det vurderes, at der **ikke er tale om et dækningsberettiget forhold** over den tegnede ejerskifteforsikring, idet forholdet vurderes at være fyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten med K2- bemærkning omkring revner i facader og sokler *(alvorlig skade; som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid).* Det vurderes således, at forsikringstager på baggrund af oplysninger i tilstandsrapporten i tilstrækkelig grad har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning.
>
> Der bør altid udvises særdeles skærpet opmærksomhed ved ydervægs- og sokkelkonstruktioner som den pågældende i så udsat miljø. En konstruktion med den pågældende alder opført i den tids byggeskik er særdeles udsat for fugtpåvirkninger, især nedefra i form af opstigende grundfugt. Det ses tydeligt ved østfacaden, at der er tale om en murstenssokkel - der må forventes at være stor fugtopstigning gennem sokkel og der er næppe ilagt fugtstandsende lag som det i dag sker med papindlæg over sokkel. Afskalninger på ejendommens facader synes da også at være mest markante langs sokler og nederste del af facader."

Klageren antog herefter en advokat. Advokatens skrivelser til selskabet resulterede imidlertid ikke i enighed om sagens afgørelse, hvorfor sagen blev indbragt for Ankenævnet for Forsikring med påstand om, at ejerskifteforsikringen skal afholde omkostninger til fuldstændig afrensning og ompudsning af facade, omkostninger til advokatbistand og til anden sagkyndig bistand. Klagers advokat har i tillæg til klageskemaet dateret 17/12 2008 over for nævnet begrundet sin påstand således:

> "Klager har fået udarbejdet to sagkyndige vurderinger v/arkitekt S.H. fra Bygningskultur, Danmarks Bygningsrådgivning, hvilke erklæringer er fremlagt som **bilag … og ...**
>
> Det fremgår af vedlagte materiale, at klagen er afvist som følge af, at forholdet er tilstrækkeligt dækkende i tilstandsrapporten ved henvisning til tilstandsrapportens pkt. 1.2 og 3.1, hvoraf fremgår, at der under sokkel er konstateret partielle revner med en karakter K2, og i facader/gavle er der konstateret partielle mindre revner med en karakter K1.
>
> Endvidere henvises til, at der ikke synes at foreligge en egentlig fejlbehandling af facader/ydermure.
>
> Det fremgår af arkitekt S.H.s rapport, der er udarbejdet på grundlag af en besigtigelse 10. august 2007:

- at facader ud over gårdfacade har problemer i større grad i form af afskalninger/skrug puds og skadet murværk bag puds
- at det er oplagt, at murede vægge ikke lader sig affugte
- at facaden umiddelbart lader til at være behandlet af en tæt plastikmaling, men at facaden efter det oplyste skulle være behandlet med en silikatmaling (hvilket ikke er verificeret), idet der alene er foretaget en simpel analyse af malingstypen
- at konklusionen ud fra en besigtigelse og en simpel analyse, er, at huset ikke har kunnet tåle den aktuelle overfladebehandling, men at fænomenet i øvrigt ikke er ukendt.

Klager har ladet ejendommen genbesigtige den 28. november 2008, hvis formål blandt andet var dels at iværksætte en grundigere analyse af den anvendte facadebehandling, dels at konstatere udviklingen af de konstaterede skader.

Rapportens konklusion er således:

- at ejendommens tilstand er forværret betragteligt med større risiko for eskalering af skader som følge af øgede vandtilgang i murværket
- at det bagvedliggende murværk synes at have taget betydelig skade af de konstaterede afkastninger af facadepuds og løbende opfugtning, idet bemærkes, at murværket skønnes at være udført i ikke-hårdbrændte sten
- at disse er særligt sårbare over for en fejlagtig/diffusionstæt overfladebehandling, som skønnes i **fatal grad at medvirke til frostskader på selve murstenene**
- at arkitekt S.H. havde medtaget en konsulent fra KEIM, der fabrikerer silikatmaling, der netop bekræftede, at der ikke er tale om en silikatmaling (det vil altså sige i strid med det tidligere oplyste), men at malingen er tilsat andre stoffer så som silikone eller andet, som gør malingen diffusionslukket.

Det må således konkluderes, at der er sket egentlig fejlbehandling af facaden ved, at der er anvendt en egentlig diffusionslukket maling.

Det konkluderes videre:

- at murværket er fatalt skadet, idet der ikke er tale om en almindelig afskalning af puds men om nogle fatale skader, som sættes i relation til overfladebehandlingen
- at der er et stærkt behov for en fuldstændig afrensning af den eksisterende facadebehandling med henblik på etablering af en diffusionsåben facadebehandling..

Endvidere bemærker jeg, at S.H. over for undertegnede har oplyst, at skaderne er langt mere omfattende end et udtryk for almindelig løbende vedligeholdelse, og at en almindelig løbende vedligeholdelse i øvrigt er helt utilstrækkelig, idet ejendommen må undergå en radikal udbedring/istandsættelse som beskrevet i vedlagte rapporter.
…
Det skal særskilt bemærkes, at det alene er ejendommens sokkel, der er meddelt en karakter K1 og K2, og at det alene er soklen, hvor der er taget forbehold for, at der må påregnes almindelig løbende vedligeholdelse.

Der fremgår intetsteds i tilstandsrapporten, at også ejendommens facader og gavle trænger til løbende vedligeholdelse.

Det bemærkes, at de konstaterede skader i henhold til arkitekt S.H.s rapporter er udtryk for langt mere omfattende skader end en manglende vedligeholdelse vil resultere i.

Idet jeg i øvrigt henviser til ankenævnskendelser 59.193 og 67.952, må det konkluderes, at såfremt det kan påvises, at facadebehandlingen er fejlagtig, herunder at denne er udført med en diffusionslukket maling, og det konstateres, at skaderne kan relatere sig til dette forhold, er skaden dækningsberettiget, medmindre der er tage konkret forbehold herfor i tilstandsrapporten.

Facaden er således fejlbehandlet, og der er ikke taget et forbehold i tilstandsrapporten, hvorfor skaden er dækningsberettiget.

Det bemærkes videre, at det som følge af det af indklagede indtagne standpunkt har været nødvendigt for klager at antage såvel juridisk som teknisk sagkyndig bistand, og i medfør af forsikringsaftalelovens § 32 bør indklagede også afholde klagers omkostninger hertil."

Selskabet har ved skrivelse af 8/3 2009 over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Vores kunde har overtaget et hus med pudsede facader, som er opført i 1911. Der er udarbejdet tilstandsrapport den 16. november 2004, og huset er overtaget den 1. februar 2005.

Den 10. august 2007 har vores kunde indgivet telefonisk skadeanmeldelse til os, idet der var konstateret afskallende maling/puds på husets facader.

Forholdet blev besigtiget af vores taksator den 30. august 2007. Ved besigtigelsen kunne der konstateres afskalninger i facademaling og puds, mest markant nederst på østfacaden, som vender ud mod Ø. Op ad denne facade havde vores kunde efter overtagelse etableret granittrapper. Det er uklart, hvordan fugtisolering mod eksisterende facade/sokkel er foretaget i forbindelse med trappens etablering. Vores taksator kunne endvidere konstatere, at vores kunde havde foretaget udfræsninger i facader for indrilning af el-installationer.

Herudover har vores taksator noteret sig, at husets facader er særligt udsatte på grund af ejendommens tætte placering ved havet, ligesom husets arkitektoniske udformning med fremspring, tagterrasser mv. indebærer, at konstruktionerne er særligt belastede af vejrliget.

Ved besigtigelsen blev det oplyst, at vores kunde havde ladet forholdet undersøge af en konsulent fra Bygningskultur Danmark. I dennes rapport vurderes huset at være malet med en silikatmaling. Til trods for, at denne malingstype er diffusionsåbent, vurderes forholdet at skyldes, at overfladebehandlingen er diffusionstæt. Vores kundes konsulent vurderer, at huset ikke er malet med plastmaling.

På baggrund af besigtigelsen vurderede vores taksator, at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen - dels fordi forholdet ikke opfylder skadedefinitionen, idet forholdet, herunder omfanget af afskalninger, ikke indebærer, at husets værdi eller brugbarhed er væsentlig nedsat i forhold til tilsvarende huse af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand - dels fordi forholdet er nævnt i tilstandsrapporten af 16. november 2004, hvorfor forholdet også af denne grund er undtaget dækning i medfør af betingelserne for ejerskifteforsikringen.
…
Vores vurdering af det anmeldte forhold

Det er vores vurdering, at det ikke er sandsynliggjort, at ejerskifteforsikringens skadedefinition er opfyldt, idet der ikke foreligger oplysninger som godtgør, at husets værdi eller brugbarhed er væsentlig nedsat i forhold til tilsvarende huse af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

Ved denne vurdering har vi blandt andet lagt vægt på, at det ikke er sandsynliggjort, at facaderne er blevet fejlbehandlede. Vores kundes egen konsulent har således oplyst i sin rapport, at fænomenet er velkendt for huse af denne type, ligesom han oplyser, at den aktuelle bygning er særlig udsat på grund af mange fremspringende og dermed udsatte bygningsdele, tagterrasser, karnap, balustrader m.m. Konsulenten oplyser videre, at disse indretninger er komplicerede at inddække og beskytte, ligesom han vurderer, at bygningens beliggenhed ved havet er årsag til, at nuværende facadebehandling ikke holder.

Det er konsulentens vurdering, at facaderne ikke er behandlet med plastmaling, men derimod muligvis en silikatmaling, som i sig selv er diffusionsåbent. Når overfladebehandlingen alligevel vurderes af konsulenten at være diffusionstæt begrundes dette med, at overfladebehandlingen består af flere lag.

Der er efter vores vurdering tale om et helt almindeligt forhold, idet et hus fra 1911 sædvanligvis har været overfladebehandlet et antal gange. Almindelig vedligeholdelse vil således medføre, at overfladebehandlingen - i takt med at denne gentages - vil bestå af flere lag med heraf følgende begrænsning i overfladens evne til at 'ånde'. Dette er helt sædvanligt og kan ikke betragtes som en fejlbehandling. Men tiden kan det blive nødvendigt med en fuldstændig afrensning, inden påføring af ny facadebehandling.

Det skal i denne forbindelse tillige bemærkes, at man - især for så vidt angår særligt udsatte facader (eksempelvis på grund af arkitektoniske forhold eller beliggenhed tæt ved havet) - ofte bevidst vælger at anvende en mere diffusionstæt overfladebehandling for at holde fugt ude af konstruktionerne. Dette er almindeligt forekommende og kan således ikke betragtes som en fejlbehandling, men derimod et bevidst valg baseret på en vægtning af fordele og ulemper ved henholdsvis tætte og åbne facadebehandlinger i den givne situation.

Uanset at ejerskifteforsikringens skadedefinition således ikke er opfyldt - og at forholdet således allerede af denne grund ikke er dækningsberettiget - skal vi bemærke, at forholdet tillige er fyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten. Det er således allerede i tilstandsrapporten fra november 2004 anført som en K2-skade, at 'der er revner i facader og soklen, ligesom der partielt er løs og skruk puds'. Tilsvarende advares køber i medfør af tilhørende note om, at 'der må påregnes en almindelig løbende vedligeholdelse'. Tilstandsrapporten oplyser endelig, at 'der er partielt mindre revner i facader, gavle og gesimser'. Trods disse advarsler er der efter det oplyste ikke foretaget egentlige vedligeholdelsesarbejder på klimaskærmen i de godt 2½ år, der er gået fra tilstandsrapportens udarbejdelse og indtil forholdet anmeldelse til forsikringsselskabet den 10. august 2007.

Erfaringsmæssigt vil mindre revner og afskalninger som beskrevet i tilstandsrapporten i løbet af forholdsvis kort tid udvikle sig til mere omfattende afskalninger - især når der er tale om en ejendom som den aktuelle, hvis arkitektur og beliggenhed gør den særlig udsat. Et hus fra 1911 er endvidere ikke fugtsikret på samme måde som nyere huse, hvorfor der også af denne grund må påregnes en del opstigende grundfugt i konstruktionerne med heraf følgende forøgede vedligeholdelseskrav.

Det skal bemærkes, at aktuelle hus har gennemlevet tre vintre i perioden fra tilstandsrapportens udarbejdelse og indtil forholdet anmeldes. I vinterperioder vil der meget let kunne trænge fugt ind i revner og åbninger i facadebehandlingen med heraf følgende acceleration i frostsprængninger og afskalninger. Det er med andre ord vigtigt med løbende udbedring af afskalninger og revner. Fra tid til anden vil det være formålstjenligt med en større afrensning af gammel puds og maling efterfulgt af fornyet facadebehandling. Uden denne vedligeholdelse kan der ske skade på bagvedliggende murværk.

Det er vores vurdering, at vores kunde kunne have hindret afskalninger af nuværende omfang, såfremt der var iværksat almindelig vedligeholdelse, herunder løbende udbedring af

revner og afskalninger med baggrund i tilstandsrapportens oplysninger. Vi skal minde om, at forholdet i tilstandsrapporten delvis er karakteriseret som K2-skade, hvilket indikerer en alvorlig skade, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Vores taksator har ikke ved sin besigtigelse kunnet konstatere skade på bagvedliggende murværk. Såfremt der nu kan påvises skade på murværk under facadebehandlingen, mener vi ikke, at vores kunde i tilstrækkelig grad har sandsynliggjort, at en sådan skade allerede var til stede ved overtagelsen. Det er vores vurdering, at en sådan skade på bagvedliggende murværk med overvejende sandsynlighed må tilskrives vores kundes manglende vedligeholdelse af facadebehandlingen i årene efter overtagelse.

Der er således ingen holdepunkter for, at forholdet ikke har været korrekt beskrevet på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse. Vi mener derfor, at vores kunde har været behørigt advaret om forholdet ved husets overtagelse.

Det er vores vurdering, at de ved vores besigtigelse konstaterede afskalninger og revner i omfang ikke går ud over, hvad vores forsikringstager kunne påregne på baggrund af husets udformning, beliggenhed samt oplysningerne i tilstandsrapporten. Der er tale om helt typiske forhold for pågældende hustype fra begyndelsen af 19-tallet, ligesom det påkrævede arbejde på facaderne henhører under den almindelige og påregnelige vedligeholdelse.

I forbindelse med sagens indbringelse for ankenævnet er vi blevet gjort opmærksom på, at vores kunde har foranlediget udarbejdet endnu en rapport hos Bygningskultur Danmark. Denne rapport er udarbejdet på grundlag af en genbesigtigelse af 28. november 2008. Rapporten supplerer således Bygningskultur Danmarks tidligere rapport af 10. august 2007. Rapporten dokumenterer i hovedtræk blot, at der nu – efter endnu godt et år, herunder endnu en vinter med frostsprængninger og manglende vedligeholdelse af facaderne – er sket en forventelig eskalering af skaderne, herunder angiveligt også skader på underliggende murværk. Den nye rapport giver os ikke grundlag for en ændret vurdering."

Heroverfor er klagers advokat ved skrivelse af 30/3 2009 til nævnet fremkommet med følgende kommentarer:

"…

Det fremgår videre af indklagedes skrivelse, at indklagede ikke er af den opfattelse, at facaden er blevet fejlbehandlet. Indklagede henviser bl.a. til, at de fremlagte rapporter vurderer, at ejendommen er behandlet med en silikatmaling. Det er en grov fejlfortolkning og fejlcitering af rapporterne.

Det fremgår således af bilag 7, p. 1:

*'Umiddelbart kunne man tro, der var tale om en tæt plastikmaling, men det **oplyses** (min fremhævning) at huset er malet med silikatmaling. Ved simpel analyse er typen dog ikke nærmere bestemt, blot at der ikke er tale om plastikmaling. Overfladebehandlingen er analyseret til at være **for diffusions tæt** (min fremhævning)'.*

Facademalingen bliver nærmere undersøgt i forbindelse med udarbejdelse af den senere rapport fremlagt som bilag ... Heraf fremgår bl.a.:

*'Konsulenten fra den velrenommerede fabrikant af silikatmaling, KEIM, har været ude at besigtige malingen og tilstanden. Ved måling og simpel prøve blev tætheden af malingen bekræftet .Det skønnes, at der **ikke** (min fremhævning) er tale om silikatmaling, eller såfremt at det er, at der er tilsat andre stoffer (som fx silikone eller andet) som øger tætheden.'*

Det fremgår således af rapporterne, at den anvendte maling er en diffusionslukket maling og dermed uegnet til facadebehandlingen.

At indklagedes konsulent skulle have vurderet, at malingen ikke var en plastikmaling, kan ikke anerkendes. Konsulenten for indklagede foretog alene en visuel besigtigelse af ejendommen og har derfor ingen forudsætninger for at udtale sig om, hvilken maling facaderne er behandlet med.

Indklagedes bemærkning om, at man for så vidt angår ejendomme, der er tæt beliggende ved havet, anvender en mere diffusionstæt behandling, forekommer decideret selvmodsigende, idet formålet med at anvende ikke diffusionstætte behandlinger netop er, at ejendommen skal kunne 'ånde', hvad der vil være umuligt, hvis man anvender en diffusionslukket behandling, sammenholdt med at ejendomme i kystnære zoner, er beliggende i et særligt fugtigt miljø. Der er således heller ingen støtte for dette synspunkt i de fremlagte rapporter.

Jeg har videre noteret mig, at indklagede nu udtrykker tvivl om tidspunktet for skadens opståen på de bagvedliggende mursten og dermed, at skaden skulle være sket efter klagers overtagelse af ejendommen. Dette til trods for, at der foreligger dokumentation for, at de bagvedliggende mursten/murværk har taget betydelig skade.

Det er efter min opfattelse igen et udtryk for en useriøs og kritisabel sagsbehandling, dels at man kan tillade sig at forholde sig til en række forhold, som man ifølge klagers egne oplysninger ikke har besigtiget, dels at taksator i strid med indklagedes udsagn de facto fik forevist beskadigede mursten, dels at indklagede efterfølgende har fået udleveret bl.a. bilag …, hvor skaderne på omtalte bagvedliggende sten er beskrevet.

Indklagedes bemærkninger herom må afvises.

For så vidt angår indklagedes bemærkninger omkring beskrivelserne af ejendommens facader i tilstandsrapporten, skal jeg endnu engang henlede opmærksomheden på, at tilstandsrapportens pkt. 1.2 (side 6 af 12) alene omfatter ejendommens sokler, mens de øvrige facader/gavle er omtalt i tilstandsrapportens pkt. 3.1, hvoraf fremgår, at der er partielt mindre revner i facader og gavle og gesimser og angivet med karakteren K1 som en mindre alvorlig skade.

Det fremgår således af tilstandsrapportens side 5 af 12 under definition af de enkelte skader, at en K1 skade er:

'En mindre alvorlig skade, beskriver skader som ikke har nogen indflydelse på bygningen eller bygningens funktion'.

Der er således end ikke en anbefaling af, at forholdene skal udbedres således som disse skader er blevet beskrevet.

Faktum er væsentligt anderledes.

Dette kan bl.a. udledes af bilag …, p. 1:

*'Situationen med de **fatale skader** (min fremhævning) har udviklet sig yderligere, og denne skrivelse er en videreførelse og opdatering af den forrige rapport'*

Endvidere fremgår det:

'Murværket er fatalt skadet. Der er således ikke tale om almindelig afskalning af puds, men om nogle fatale skader, som sættes i relation til overfladebehandlingen'.

Det skal yderligere bemærkes, at de nu konstaterede frostskader ikke har forbindelse til de få revner, der er omtalt i tilstandsrapporten. Der kan således konstateres frostsprængninger andre steder på ejendommen, der fremstod som nybehandlet og uden skader af nogen art på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen.

Det er uheldigt, at indklagede forsøger at vildlede Ankenævnet med at blande begreberne sammen, idet det endnu engang må understreges, at der er en eksakt afgrænsning mellem ejendommens sokkel og dennes facade.

Sluttelig skal det bemærkes, at det er evident, at skadesbegrebet er opfyldt, i fald man lægger de af klager fremlagte rapporter til grund for vurderingen."

Grundet parternes divergerende opfattelser af de faktiske forhold på ejendommen genbesigtigede selskabets taksator ejendommen den 15/6 2009. Ved skrivelse af 2/7 2009 til nævnet har selskabet fremsendt taksatorrapport og fotos fra genbesigtigelsen, i rapporten hedder det bl.a.:

"Facaden mod vandet (Øst) er mest medtaget, der kan ses flere revner fordelt over hele facaden. Facaden mod vest er stort set uden skader eller revner.

Gavl mod syd har flere revner og der er partielt afskalninger på den nederste del og ved sokkel. Den øverste del af facaden er beskyttet af et udhæng og her ses der ingen skader.

Gavl mod nord er stort set uden revner eller afskalninger, der kan dog i sokkel ses enkelte revner og afskalninger.

I tårnet er der flere revner og afskalninger. Afskalninger ses hvor der er revnedannelse og fugtindtrængen ved murkrone og solbænke og gesimser.

Der ses kun afskalninger hvor der er revner, facademalingen sidder generelt udmærket fast hvor pudslaget er intakt og uden revner.

Hvor der ses afskalninger er hele pudslaget og enkelte steder den yderste del af teglstenen faldet af.

Konklusion:

Det forhold, at der ikke ses skader ud over almindelig slid hvor facaderne er hele, tyder ikke på at der er tale om fejludført malerbehandling.

Skaderne optræder hvor facader og gavle er udsat for en kraftig fugtbelastning på grund af revner og fugt fra murkroner, gesimser og grundfugt.

Jeg vurderer, at afskalningerne skyldes frostskader i forbindelse med disse forhold.

Revner er beskrevet i tilstandsrapporten som K1 og K2 hvilket vurderes at være korrekt beskrevet."

Nævnet er forelagt de i sagen vedlagte fotos af ejendommen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**

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 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

4.1
Forhold, som 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 sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

I tilstandsrapporten er nævnt, at der er revner i facader og soklen, ligesom der partielt er løs og skruk puds. Forholdet betegnes som en K2 skade. Endvidere er i tilstandsrapporten nævnt, at der partielt er mindre revner i facader, gavle og gesimser, hvilket er betegnet som en K1 skade. Nævnet finder det ikke godtgjort, at den anvendte maling på tidspunktet for udførelsen udgør en fejlbehandling. Henset hertil finder nævnet efter sin gennemgang af sagen, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der foreligger en skade, der er dækningsberettigende i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at selskabets sagsbehandling har nødvendiggjort advokatbistand. Nævnet finder derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter hertil.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann