Ankenævnet for Forsikring

906/12

Den 28. december 2012 blev i sag nr. 82.584:

xxxx xxxxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xxx xx
xxxx xxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning i Tryg Forsikring A/S. Hun klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendom (fejlagtig behandling af facaderne med ikke diffusionsåben maling, hvilket har resulteret i opfugtede og afskallende facader samt indvendig skimmelsvamp).

Selskabet henviser til, at skimmelsvampen ikke skyldes facadebehandlingen, men en kuldebro det pågældende sted, hvilket ikke udgør en skade i en ejendom som den omhandlede. Det er desuden selskabets opfattelse, at skimmelvæksten ikke har et sådant omfang og en sådan intensitet, at den i sig selv udgør en skade. Selskabet gør desuden gældende, at skimmelvæksten ikke var til stede på overtagelsestidspunktet. Forholdet vedrørende facaderne opfylder ifølge selskabet ikke definitionen på en dækningsberettigende skade, ligesom det ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Selskabet henviser endvidere til en indsat policeklausul.

Der er tale om en ejendom fra 1899 med malede facader. Ejendommen er opdelt i to anparter, og udgifterne til fælles udvendig vedligeholdelse og andre fællesudgifter betales ifølge samejeoverenskomsten af parterne efter fordelingstal 50/50. Klageren købte i

oktober 2008 den ene andel for 3,3 mio. kr. med overtagelse pr. 1/2 2009. Ejerskifteforsikringen, som trådte i kraft på overtagelsesdagen, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 17/9 2008. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

Ideel anpart, fælleseje i kælder og bygningen udvendigt er besigtiget.
Fællesejet i kælder er ikke i god stand og murværket i facader har mange synlige revner.
...**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.3 Udvendige trapper	K3	Manglende afløbsmulighed i udvendig kældertrappe mod vaskekælder. Vandet trænger ind i kælderen ved døren der er forsænket i forhold til trappen. Note: Løsningen er helt forkert. Sælger oplyser at trappen skal laves om og der skal udføres afløb til udvendig nedløbsbrønd.
		K2	Afskallet og revnet/løsnet pudslag på udv. kældertrappe til vaskekælder.
...			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K3	Murstikket over hoveddøren er revnet og har sat sig. Note: Der er tale om en gammel skade der har forplantet sig op i murværket, men efter at der er isat ny hoveddør og murværket blotlagt er skaden forværret og kræver reparation/forstærkning.
		K1	I forbindelse med ombygningen mangler der en del finisharbejder i pudse-/murerarbejdet samt kalfatring, fugning, lukning af huller etc.
		K1	Der er en del gamle sætningsrevner i ydermure, næsten alle i forbindelse med muråbninger, nogle af dem går igennem 2 etager og op til taget. Desuden stedvise mindre pudsrevner. Note: De nævnte sætninger i ydermure vurderes til at være ikke aktive/lidt aktive. Såfremt man ønsker vished om en evt. yderligere sætningsrisiko må der udføres en geoteknisk undersøgelse.
...			

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

UN: Bør undersøges nærmere.
(Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares).

3. 82.584

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner."

Efter det oplyste blev klagerens police forsynet med følgende klausul: Ejerskifte dækker ej årsag til/følge af forhold beskrevet i tilstandsrapport under pkt. 3.1.

Det fremgår af sagen, at klageren den 20/1 2012 telefonisk anmeldte til selskabet, at der var fugt i ejendommens facader, og at hun var af den opfattelse, at der var anvendt forkert facademaling.

Ved mail afsendt samme dag anmodede selskabet klageren om at fremsende yderligere oplysninger til brug for sagens behandling.

Efterfølgende modtog selskabet diverse bilag, herunder en udtalelse dateret 22/2 2012 fra klagerens murer. Af murerens udtalelse fremgår:

"Vedr.: Facaderenovering.

Jeg skal hermed skriftligt begrunde mine holdninger til jeres facade. Mine kommentarer er efter mit bedste skøn og efter 40 års erfaring med facaderenovering.

Under besigtigelse kunne der konstateres opfugtning af pudslag på facaden og sokkel.
Flere steder sås afskalninger af maling samt 'løsmaling' blev konstateret.(uden vedhæftning)
Under den 'løse maling' ses og måles opfugtning.
Der sås tydeligt grønalger flere steder under malingen.
Begyndende afskallinger af pudslag.

En af årsagerne til afskalninger og løsmaling er at huset er blevet forkert overfladebehandlet.
Der er malet diffusionstæt maling oven på kalk og pudslag, og det giver netop disse afskalninger og dårlig vedhæftning for puds og maling samt frostskader fordi fugten ikke kan slippe væk gennem overfladebehandlingen.
På sigt vil dette også kunne medføre et dårligt indeklima, med fugt (skimmelsvamp) som det ses i jeres gang.
Jeg kan kun råde jer til at få afrenset facaderne til mineralsk bund og få lavet en ny diffusions åben overfladebehandling samtidig få etableret mekaniske udluftninger til kælder og gang."

Sagen blev overgivet til en af selskabets taksatorer, som besigtigede ejendommen den 5/3 2012. På baggrund heraf udarbejdede taksatoren en intern rapport af 7/3 2012, hvoraf fremgår:

"Ft. er meget vred på Tryg. Hun har tidligere haft en sag (ikke ejerskifte) hvor hun føler sig så dårligt behandlet at hun har opsagt alle sine forsikringer. Hun vil ikke tøve med at køre det store maskineri i stilling hvis hun igen 'bliver dårligt behandlet'.

Jeg kunne godt selv svare hende, og har allerede ved besigtigelsen tilkendegivet at sagen ikke er noget der dækkes af ejerskifteforsikringen, men for at vi er helt sikre på at sagen får den rette udgang med det samme, vil jeg bede J43 om at vurdere denne interne rapport og de kommentarer der er i den og derefter vurdere sagen og svare ft.

Skadenummer ... 20.01.2012 ...

Der er anmeldt et forhold vedr. forkert udført facadebehandling.

Skadestedet er besigtiget 05.03.2012

Til stede var: [Klageren] (ft.) ejer af lejligheden på 1. sal.

I rapporten henviser jeg til fotos fra besigtigelsen - se aktivitetsoversigten 05.03.
Fotos der henvises til er benævnt xxx.jpg. For nemheds skyld anfører jeg alene nummeret.

Se også situationsplan - aktivitetsoversigten 07.03.

Forud for anmeldelsen har ft. haft besøg af en meget klog entr., som mener at facaderne er behandlet med en forkert type maling Jeg er ikke enig med ham i den betragtning. Der er mange ufærdige reparationer, såsom huller efter fastgørelse af stillads og huller efter gamle elkabler, reparationer omkring nye vinduer og også mange tidligere udførte reparationer.

Foto 001 - skab i hjørne mod NØ, ved kældernedgang. Ft. påpeger at der er skimmel i hjørnet. Hendes entr. Har fortalt at det skyldes den forkerte maling, som medfører at vandet ledes ind i murværket og derved er skimmelen opstået. Jeg mener at det er en helt almindelig forekommende kuldebro, som er typisk for ejendomme opført på denne måde og fra samme tid.

Nordfacade.
Foto 002, 003, 004, 005, 006, 007 008, 009 og 010.
Facaden mangler færdiggørelse af reparationer ved hovedtrappe og på væggen bag affaldsstativerne. Disse reparationer er iflg. ft. udført i hendes ejertid. Samtidig mangler der færdiggørelse af facaderne efter isætning af nye vinduer. Det gælder generelt for hele stueetagen.

Der kan enkelte steder registreres løstsiddende puds, men det er ikke så underligt. Dels er der tale om en ejd. Fra 1899, og dels har regnvand og dermed frost også haft direkte adgang til pudsen fordi diverse huller og revner ikke er lukket.

Se TR side 8, pkt. 3.1, hvor den bygn.sagk. har beskrevet alle disse forhold, og efter min vurdering med de korrekte karakterer.

Efter min vurdering er der klart tale om et forhold der ikke skal dækkes af forsikringen. Dels er forholdet nævnt i TR, dels er der indsat en klausul i forsikringen (3407), og dels er der tale om almindelig vedligeholdelse.

Østfacade.
Foto 011, 012, 013, 014, 015, 016
Ft. oplyste ved besigtigelsen at hun havde istandsat den ene facade efter overtagelsen, da der på den sad et lille halvtag som hun ønskede fjernet. Jeg kan derfor ikke vide hvordan denne facade så ud før.

Også her er mindre revner og afskalninger af puds. Jeg vurderer at der er tale om de samme forhold som beskrevet i TR og at der er tale om almindelig vedligeholdelse.

Sydfacade.
Foto 017, 018
Der mangler færdiggørelse af facaden efter isætning af nye vinduer. Denne facade er aflukket fra resten (tilhører beboeren i stueetagen), og kunne derfor ikke inspiceres på nær hold. Umiddelbart synes den dog ikke at afvige fra resten af huset.

Vestfacade.
Foto 019, 020, 021, 022, 023, 024, 025, 026
Der mangler generel almindelig vedligeholdelse. Der ses flere tidligere udførte reparationer, som er malet, men aldrig rigtig færdiggjort. Denne facade minder meget om facaden mod nord.

Som nævnt i indledningen vil jeg bede J43 om at vurdere sagen og svare ft. direkte."

Ved brev dateret 26/3 2012 til klageren afviste selskabet at yde forsikringsdækning.

Vedhæftet mail af 27/3 2012 til selskabet sendte klageren en udtalelse fra en bygningskonstruktør/bygningssagkyndig, som hun på eget initiativ havde ladet besigtige ejendommen. Af den vedhæftede udtalelse, der er dateret 23/3 2012, fremgår:

"**Vedr. Fugtskade**

Hermed fremsendes udtalelse angående fugtskade i ydervæg.

Ved besigtigelse af facade den 21.03.2012, kunne der konstateres maling- og pudsafskalninger på det nordøstlige hjørne af nordfacaden. Under den afskallede maling ses kalket puds. (se vedlagt billede nr. 1)
Endvidere kan der indvendigt ses angreb af skimmel og konstateres meget fugtig ydervæg i trappeopgang. (se vedlagt foto nr. 2)

Det er min vurdering at den store fugtophobning i ydervæggen hovedsageligt skyldes at facaden er behandlet med en diffusionstæt maling. Derved er der i praksis lavet en dampspærre på udvendig side af murværket.
Denne dampspærre forhindrer rumfugtens naturlige vandring igennem teglmuren og der sker en fugtophobning.

Følgerne af fugtophobningen i murværket er frostsprængninger af facadepuds og indvendige 'våde' vægge, som der ses i dette tilfælde.
Hvis ikke skaden udbedres vil der være øget risiko for angreb af råd og svamp
Endvidere vil der udvikles et dårligt indeklima.

Jeg vil anbefale at facader med diffusionstæt maling afrenses og der laves en ny korrekt, diffusionsåben overfladebehandling. Derudover anbefales det at etablere mekanisk udluftning i nødvendigt omfang."

6. 82.584

I forlængelse heraf kontaktede klageren en ejendomsmægler, som ved brev af 3/4 2012 oplyste, at en realistisk udbudspris for boligen ville være 3,25 mio. kr. Ifølge ejendomsmægleren ville udbudsprisen efter en facaderenovering udgøre 3,4 mio. kr.

Efter fornyet gennemgang af sagen fastholdt selskabet sin afgørelse ved brev af 1/5 2012 til selskabet.

Den 16/5 2012 har klageren indbragt sagen for nævnet med påstand om, at selskabet skal dække en del af skadeudbedringen. Til støtte herfor har klageren anført, at selskabet ikke har taget hensyn til, at der er brugt en forkert maling.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i brev af 8/6 2012 bl.a. anført:

"**Argumentation**
Vores kunde overtager den 1. februar 2009 1. salen af ejendommen, med en samejeoverenskomst, hvoraf det blandt andet fremgår, at vores kunde bærer 50 % af fælles arealerne.

Den 20. januar 2012 eller næsten 3 år efter overtagelsen anmelder kunden, at der er problemer med afskalling af maling på facaderne.

Der er tale om et traditionelt opbygget ejendom med hvidmalede facader, og det kan af de foreliggende billeder konstateres, at der gennem tiden har været foretaget gentagne gange maling af facaden.

Samtidig anmelder vores kunde, at der er konstateret skimmelvækst i det hjørne, hvor der tidligere var indbygget et skab.

I henhold til betingelserne for forsikringen er en dækningsberettigende skade defineret som fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Dette indebærer, at vores kundes ejendom skal sammenlignes med tilsvarende ejendomme fra 1899, og først hvis der konstateres et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende bygninger, vil der være tale om en dækningsberettigende skade.

Vedrørende skimmelsvampen.
Ved besigtigelsen kunne vores taksator konstatere, at der var aftegninger af skimmelsvamp i et skab i hjørnet af entreen.

Det er vores vurdering, at årsagen til denne skimmelvækst er en kuldebro det pågældende sted.

Kuldebroer er normalt forekommende i bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvilket blandt andet er begrundet i, at man på tidspunktet for opførelsen af ejendommen ikke var så opmærksom på isolering af ejendomme, samt ikke havde de materialer, der var nødvendig for at oprette en tilstrækkelig isolering af ejendommen, således at kuldebroer ikke opstår.

Det er således vores opfattelse, at forholdet omkring den konstaterede skimmelsvamp ikke afviger fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Forholdet opfylder således ikke definitionen på en dækningsberettigende skade.

Herudover er det endvidere vores opfattelse, at det ikke er dokumenteret, at skimmelvæksten var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Dette er blandt andet begrundet i, at vores kunde har beboet ejendommen i næsten 3 år, inden vores kunde konstaterer og anmelder forekomsten af skimmelsvampen.

I henhold til betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring er det en betingelse for dækningen, at forholdet var til stede ved overtagelsen.

Da vi ikke finder det konstateret, at skimmelvæksten var til stede ved vores kundes overtagelse af ejendommen, må vi ligeledes af denne grund fastholde, at der ikke er dækning over den tegnede ejerskifteforsikring.

Vi er bekendt med, at skimmelsvamp i sig selv kan være en dækningsberettigende skade; men det forudsætter, at skimmelsvampen var så massiv på overtagelsestidspunktet, at ejendommen ikke kunne bebos.

Idet vores kunde har beboet ejendommen i næsten 3 år inden forholdet konstateres og anmeldes til os, finder vi det ikke dokumenteret, at dette er tilfældet i den konkrete sag.

Vi må derfor ud fra det foreliggende fastholde, at den konstaterede skimmelvækst ikke er dækningsberettigende over den tegnede ejerskifteforsikring.

Vedrørende facaden
Ved besigtigelsen af ejendommen kunne det omkring facaderne generelt konstateres, at disse bar præg af reparationer, som ikke var lavet færdig, og som både var udført af tidligere ejere og vores kunde. Der kunne således blandt andet konstateres huller efter stillads, huller efter gamle el-kabler og reparationer omkring nye vinduer.

Hvorfor er der revner og afskalninger i de pudsede facader?
Der er tale om en ejendom fra 1899, som er opført med murede fundamenter. Det betyder, at der ikke er fugtsikring mellem fundamenterne og murværket, og fugten fra jorden kan dermed stige op gennem fundament/sokkel og op i væggene. Når murværket er fugtigt, mister pudsen og malerbehandlingen sin vedhæftning hurtigere end på et tørt murværk.

Opbygningen af ejendommen afviger ikke fra, den måde man opførte ejendomme på i 1899.

På grund af opbygningen af ejendommen kræves der en højere grad af vedligeholdelse på sådanne facader end f.eks. en rå murstens væg. I det konkrete tilfælde er der ydermere tale

om en 113 år gammel ejendom, og derfor kræves der en meget høj grad af vedligeholdelse for at sikre at pudsen er intakt.

Et eksempel på hvor ofte man skal vedligeholde sine pudsede og malede facader, kan ses på den østlige facade, som er renoveret i vores kundes ejertid. Her ses allerede revner og sådanne revner skal behandles med det samme for at sikre at der ikke kan trænge fugt ind under pudsen. Når dette sker, mister pudsen og malingen sin vedhæftning, og i frostvejr kan der ske frostsprængninger, som betyder at flager af pudsen kan skalle af.

Det er vores vurdering, at årsagen til facadernes tilstand ikke er selve malerbehandlingen men en konsekvens af, at der er tale om en 113 år gammel ejendom som kræver en høj grad af vedligeholdelse hvilket desværre ikke er sket.

Nord - og vestfacaden
Taksator konstaterede løstsiddende puds flere steder på facaderne, og facaderne bærer generelt præg af at mangle færdiggørelse efter nogle reparationer ved hovedtrappen og væggen bag affaldsstativet, som er foretaget i vores kundes ejertid.

Der er altid er små revner og huller i ældre facader, som i dette tilfælde er blevet forværret af, at der mangler færdiggørelse efter vores kundes og den tidligere ejers reparationer.

Derfor trænger der vand ind i konstruktionen, og der sker frostsprængninger. Der mangler også færdiggørelse af facaderne i stueetagen, efter at der er sat nye vinduer ind.

Det er således vores opfattelse, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Østfacade:
Denne facade var blevet renoveret efter overtagelsen men inden vores besigtigelse, og derfor kunne taksator ikke vurdere omfanget.

I henhold til betingelsernes punkt 8 må nedrivning, reparation eller fjernelse af bygninger, bygningsdele eller installationer ikke ske, før Tryg har givet tilladelse hertil, og derfor er forholdet ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Vi finder det således på det foreliggende ikke dokumenteret, at [der] er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand.

Sydfacade:
Taksator konstaterede, at facaden [bar] præg af reparationer, som ikke er lavet færdige, efter der er sat nye vinduer ind.

Facaden er lukket af fra resten, idet den efter det oplyste skulle være en del af underboens ejendom og taksator kunne ikke vurdere den på nært hold, men på baggrund af det, han kunne se, adskiller forholdet sig ikke fra, hvad man kan og må forvente af en facade fra 1899.

Det kan ikke forventes, at der gennem de 113 år, som ejendommen har eksisteret, er foretaget optimalt, og selv hvis der konstant er anvendt diffusionsåben maling, vil flere lag af maling medføre at diffusionsåbenheden med tiden bliver mindre, for til sidst helt at forsvinde.

Det er således ikke unormalt, at der på et tidspunkt skal foretages en mere gennemgribende renovering af facaden.

I den forbindelse vil vi henlede Ankenævnets opmærksomhed på kendelsen nr, 73.479, der støtter denne opfattelse.

Det er således fortsat vores vurdering, at det, der er konstateret på vores kundes facader ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Herudover er det vores vurdering, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, der er udarbejdet den 17. september 2008 ...

Vores kunde har således forud for overtagelsen af ejendommen blevet gjort opmærksom på, at der manglede en del finish arbejde ved facaden, samt at der kunne konstateres revner i facaden, herunder facadepudsen.

Endvidere har vi, i forbindelse med vores tilbud på ejerskifteforsikringen indsat følgende klausul på policen

3407: Ejerskifte dækker ej årsag til/følge af forhold beskrevet i tilstandsrapport under pkt. 3.1.

Det er således også vores opfattelse, at vores kunde i såvel tilstandsrapporten, som ved klausulen er orienteret om, at der var forhold omkring facadepudsen, som ikke kunne forventes dækket over den tegnede ejerskifteforsikring.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at forholdet omkring facaderne er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

I henhold til betingelsernes pkt. 4.1 dækker forsikringen ikke forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Forholdet er klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at vores kunde ikke på grundlag af rapporten har kunnet tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning.

Det er fortsat vores opfattelse, at vores kunde på baggrund af beskrivelsen, samt den indsatte klausul har kunnet tage i betragtning, at der ville kunne forventes en renovering af facaden.

Måtte Ankenævnet finde, at der er tale om en dækningsberettigende skade, skal vi henlede Ankenævnets opmærksomhed på, at vores kunde alene hæfter for 50 % af omkostningerne ved vedligeholdelsen af fælles arealerne, hvorfor der i en eventuel erstatningsfastsættelse skal tages højde for dette. Endvidere skal der tages højde for, at vores kunde i tilstandsrapporten er advaret om, at der mangler finish arbejde i puds og murerarbejdet."

Nævnet har set de fotos af huset, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

10. 82.584

"**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.

Bemærk
Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Forsikringen omfatter således også skader eller skaderisici, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, og indtil sikrede overtager eller på lignende måde får rådighed over ejendommen.

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.
...
8 Anmeldelse af skade og/eller andre fysiske forhold
Konstateres der skade og/eller andre fysiske forhold, som nævnt under afsnit 3 eller 5, skal anmeldelse straks ske til Tryg.

Sikrede skal efter bedste evne søge at begrænse omfanget af en konstateret skade og/eller andet fysisk forhold. Nedrivning, reparation eller fjernelse af bygninger, bygningsdele eller installationer må ikke ske, før Tryg har givet tilladelse hertil."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at skimmelvæksten ikke har et sådant omfang og en sådan intensitet, at den i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet finder, at forholdet vedrørende afskallende facader og opfugtning ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af oplysningen om ejendommens al-

der, anmærkningerne i tilstandsrapporten og den indsatte policeklausul. I nævnets overvejelser er indgået, dels at en køber ikke kan forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt, dels at der hviler en latent vedligeholdelsesbyrde på huse som det omhandlede, og at afskalninger forekommer efter en årrække selv på huse, hvor grundbehandlingen er korrekt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand