Ankenævnet for Forsikring

Den 3. marts 2015 blev i sag nr. 85964:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt fejlbehandling af facaden på det forsikrede hus. Klageren gør gældende, at fejlbehandlingen har medført revner og løst puds.

Selskabet afviser at yde forsikringsdækning med henvisning til forsikringens skadebegreb.

Det forsikrede hus er fra 1920. Forsikringen trådte i kraft den 6/10 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 18/9 2012, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
...		
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Der er revnedannelser i murværk mod syd. Note: Revnedannelserne skyldes sætninger i ejendommens fundament (se pkt. 4.2).
	K1	Små svind- og bevægelsesrevner i facader jævnt fordelt.

		Note: Revner skønnes ikke væsentlige og helt normal for en bygning af denne alder, revner kan på sigt dog medføre løst facadepuds lokalt.
2.2 Beklædninger	K1	Mindre fugtopstigning i væg, bl.a. i gæstetoilet og kontor mod nord.
...		
4. Fundament/sokler		
...		
		Note: Revnerne er repareret, men der kan nu konstateres mindre revnedannelser i reparationen. Det er forventeligt, at der dannes mindre bevægelsesrevner i reparationen, da denne ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. De oprindelige revnedannelser skønnes dog, på baggrund af den visuelle besigtigelse, opstået umiddelbart efter ejendommens opførelse eller få år herefter, da kanter forvitrer og der er snavs i revnerne. Der er således tale om ældre sætningsrevner, der vurderes at være uden betydning for bygningens stabilitet, men revnerne er dog af en sådan karakter, at der må forventes løbende reparationer."

Af klagerens mail af 15/8 2013 til selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg har checket muren og kan informere dig om at mindst 3 steder hvor pudset slipper er uden revnedannelser i umiddelbar nærhed.
Som du selv nævner, er huset fra 1920 og dermed ved du vel også at huse i den alder behøver at ånde, desuden har jeg tegnet en udvidet ejerskifteforsikring netop pga. husets alder.
Jeg finder det stadig mistænkeligt at du kunne måle en relativ høj fugtighed indendørs i min trappe opgang, hovedsagelig i de lavere højder og så samtidig måle en normal fugtighed udendørs ovenpå malingen.
I tilstandsrapporten er der nævnt 'opstigende vand' hvilket også er normalt for huse i denne alder. Som du så, har jeg haft tapetet taget af i 3 måneder i trappeopgangen uden at fugten er forsvundet, det indikerer til mig at opstigende fugt ikke kan fordampe ud af muren og dermed indikerer at der kan være brugt forkert maling."

Selskabet foranledigede at huset blev besigtiget af et fugtteknik-firma, der i fugtrapport af 14/10 2013 bl.a. oplyste:

"På gavl/facade udvendig er der mange reparationer af revner. Der er pudset et tyndt lag ovenpå blå/rød maling på eksisterende original puds på mursten. Derfor er der mange steder, hvor det tynde lag puds yderst er revnet og skruk, da det ikke hæfter ovenpå maling.
Sokkel er pudset mursten. Der forefindes ikke noget sokkelpap ved overgang fra fundament til facade/gavle/mure."

Af mail af 8/10 2013 til klageren fra en murer fremgår bl.a.:

"Da jeg ankom til ... og skulle lave skade efter brønden, så man tydeligt at mursten under vej niveau var fugtig dette er ikke så mærkeligt eftersom brønden har gjort sit til at murstenene var våde konstant, men da jeg bankede lidt puds af oppe af væggen - var der synlig tegn på fugt - dette kunne ses på ens fingre når man tog ved pudsen (pudsen kom ned i store flager)

de blev våde/fugtige og det lugtede meget fugtigt/indelukket og min fugtmåler målte at mit arbejde ikke kunne forsættes pga for høj fugtighed, jeg tog efterfølgende nogle forskellige målinger med min fugtmåler og den viste at dette ikke er et enkelt tilfælde, det er galt rigtig mange steder, fugten kan ikke komme ud gennem væggen - malingen er ikke diffusions åben efter min vurdering.
Jeg eftergik alle vægge og kunne konstatere nogle revner, men ikke revner i soklen under det malet væg som forudsager sætning skader, dette ses også ved det som er gravet op helt ned til underkant sokle, der er ingen revner ned i soklen men de begynder ved det pudset/malet væg, dette virker også som om det er der problemet starter."

Af mail af 8/10 2013 til selskabet fra klageren fremgår bl.a.:

"Vi formodede at revnerne skulle pudses over og derefter males, men dette er ikke muligt, da total afrensning af plastikmalingen skal udføres først.
Vi står nu med et hus hvis ydermurer ser forfærdelig ud, huset kan ikke ånde og fugtigheden i murene er målt til et meget højt niveau som kan forårsage yderligere skade hvis skaden ikke udbedres.
Vi har ingen mulighed for behandling uden total afrensning først, hvilket vi ikke havde regnet med ved huskøbet."

Klageren kontaktede Teknologisk Institut, der i brev af 3/2 2014 bl.a. anførte:

"Formålet var at udrede om murværket er pudset korrekt.

Modtagne prøver

Følgende prøver blev udtaget af konsulent ..., Teknologisk Institut, Murværk og hjemtaget til laboratoriet 9. januar 2014:

1, indre: løst pudsmateriale med rester af rød maling
2, ydre: pudsflage med maling

Begge prøver er udtaget samme sted på sydfacaden.

Modtagne oplysninger

Der oplyses om murværket, at det er opført i 1920'erne. I forbindelse med en nylig overdragelse er der malet med akrylplastmaling, som er vurderet til ikke at være diffusionsåben ved tykkelser over 1 mm.

Der er observeret markante afskalninger af pudsmateriale - helt ind til det bagvedliggende murværk. Omkring afskalninger frembringer pudsen en hul lyd, når der slås på den.
...
Resultater

Mikroskopi
Opbygningen, som den er observeret under mikroskop, er gengivet i tabel 1. Det inderste lag (1) ses yderst til venstre, det yderste malingslag (8) ses til højre.

Tabel 1

4. 85964

Murværk	Prøve 1, indre	Prøve 2, ydre						
Lag 0	1	2	3	4	5	6	7	8
Tykkelse (mm)	?	0,1-1?	1,2-1,8	0,5-1,0	<0,1	<0,1	<0,1	0,25
Beskrivelse	Puds	Rød maling	Puds	Hvidt materiale. Særdeles blødt og hydrofobisk. Indeholder stedvist interne revner i de yderste 50-75 µm.	Blågrå, indeholdende luftporer	Gult, indeholdende luftporer	Hvidt, indeholdende luftporer	Hvid akrylmaling indeholdende fibre, indeholdende luftporer
				Hydrofobisk				

Derudover observeres meget svag mørtel mellem lag 2 og 3. Lag 2 har en blød og gummiagtig opførsel.

Hygroskopisk fugt
Resultaterne af undersøgelsen af hygroskopisk fugtindhold ses i tabel 2.

Tabel 2

Prøve	Fri fugt, vægt%	Hygroskopisk fugt, vægt%	Total fugt, vægt%
1, indre	10,86	1,699	12,56
2, ydre	11,97	1,517	13,48

Opløsning i saltsyre
Lag 2 opløses delvist. De andre malingslag opløses ikke.

Kommentarer
Mikroskopiundersøgelsen viser, at der er udført flere overfladebehandlinger successivt oven på hinanden. De yderste 5 lag er mere eller mindre hydrofobiske (vandafvisende), hvorfor overfladen må antages at være vandtæt.

På undersiden af prøve 2, ydre pudslag, ses rød maling, hvorfor det kan udledes, at der er tyndpudset oven på en ugunstig overflade. Antallet af forskellige malingslag tyder på, at denne tyndpudsning er foretaget for nogen tid siden.

Begge prøver havde ved ankomst til laboratoriet et højt vandindhold. Der blev også målt et højt niveau af hygroskopisk fugt, hvilket tyder på et højt indhold af salte. Salte ses ofte i forbindelse med opstigende grundfugt i murværk uden fugtspærre eller hvor fugtspærren er 'kortsluttet' af fx pudslag. At det ikke var muligt at udtage en intakt prøve af den indre puds tyder på, at den indre pudsmørtel er nedbrudt som resultat af fugtproblemer.

Påføringen af de observerede overfladebehandlinger er ikke sket på gunstige betingelser, idet:
- underlaget til tyndpudsning skal være blankt murværk og ikke eksisterende malingslag
- tyndpudsning bør ikke foretages på overflader i aggressivt miljø som fx salte
- tyndpudsning bør ikke foretages på vådt murværk.

Afskalninger skyldes våde og salte forhold i murværket kombineret med ukorrekt tyndpudsning og for tætte malingstyper."

I klageskema af 18/3 2014 har klageren bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.

Vi købte hus i 2012, facaden havde iflg. tilstandsrapporten revnedannelser som skyldes sætninger samt små svind og bevægelsesrevner jævnt fordelt og som skønnes normalt for en bygning fra 1920.
Vi bestilte en murer til at udbedre revnerne i foråret 2013, han fandt skaderne af en sådan karakter at han anbefalede yderligere undersøgelse pga. mistanke om brug af plastmaling. Vi fik Teknologisk institut til at lave en analyse som bekræftede mistanken, forsikringsselskabet afviste da de mente der var brugt 'Gængse materialer og metoder' Dette afviste jeg da man jo ikke brugte plastmaling i 1920.
I forbindelse med en anden skade (fugtskade) brugte TopDanmark et firma der hedder ..., jeg spurgte deres medarbejder mht. facaden og han informerede mig om at der var pudset ovenpå gammel maling og at det yderste lag plastmaling var skyld i at huset ikke kunne ånde og at facade revnede og slap muren i store flager jævnt fordelt på hele huset. ... medarbejder viste mig senere en rapport han havde lavet til TopDanmark, hvori han havde nævnt hans opfattelse af facaden. Jeg har anmodet TopDanmark om en kopi af denne rapport, men har ikke fået nogen som helst svar tilbage.
Da jeg stadig følte mig overbevist om at noget var helt forkert, bestilte jeg endnu en gang Teknologisk Institut og bad dem lave en rapport vedr. facaden og årsagen til skaderne, rapporten synes jeg meget tydeligt forklarer årsagen til facadens tilstand, som de ikke mener er revner som nævnt i tilstandsrapporten.
Jeg forhørte mig hos naboerne som kunne fortælle at huset blev malet sidste gang (Plastmalingen) omkring 2009, lige inden huset blev sat til salg, maleren var meget sjusket, ud over at male facaden blev alle nedløbsrør samt naboens bil også delvist malet, formegentlig ikke en autoriseret maler.
TopDanmark afslog endnu en gang at erstatte med den begrundelse at :
'Pudsede facader, henset til husets alder, ofte oprindeligt vil være kalkede, og en køber kan ikke gå ud fra, at vedligehold/maling af facader gennem årene er foretaget optimalt i forhold til den viden, man har i dag' Jeg mener at husets facade ville have været som forventet af et hus fra 1920 hvis ikke man i nyere tid (2009) havde ødelagt processen ved at påføre plastmaling, en tid hvor man må forvente at have den nødvendige viden mht. at bruge denne type maling på gamle huse som behøver at kunne ånde.
Da vi købte huset i efteråret 2012 var skaderne forholdsvis små, men det eskalerede over vinteren 2012/13 og er nu af en sådan størrelse at vi må regne med en betragtelig værdiforringelse i forhold til da vi købte huset.

Mht. til opstigende fugt som er nævnt i tilstandsrapporten, så stammer det fra en anden skade, som vi har fået godkendt af forsikringen.

Jeg besluttede mig for at lave et omfangsdræn i det område hvor der var nævnt opstigende fugt, det viste sig under gravearbejde, at der var en skjult brønd som var utæt og som var årsag til den opstigende fugt, ikke det faktum at huset var fra 1920.

2.Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Jeg mener at det er en fejl som er dækket af den udvidede ejerskifteforsikring, tilstandsrapporten nævner en forkert årsag til skaden som dermed bør være dækket, vi valgte den udvidede dækning på anbefaling af vores bank, netop pga. husets alder.
Jeg ønsker at huset bliver sandblæst og genoppudset så det igen kan ånde som det var kotyme tilbage i 1920."

Dertil har selskabet i brev af 5/5 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Sådan har sagsforløbet været**
Vores kunder anmelder den 31. juli 2013, at der er anvendt en forkert facademaling.

Den 9. august 2013 besigtigede taksator facaderne og konstaterede, at der var fine revner i facaderne. Der sås alene tegn på afskalninger i forbindelse med disse revner.

Det kunne ikke umiddelbart konstateres, om der var tale om en forkert behandling, idet facaderne ikke bar præg heraf, men der blev fremvist en spand maling Flugger Flutex 10 til væg og facader, og Flugger A/S oplyste telefonisk, at denne maling kan anvendes til maling af facader.

Vi afviser derfor den 15. august at dække en udbedring af facaderne, da det ikke er sandsynliggjort, at der er tale om en aktuel bygningsskade, der går udover de bemærkninger, som er nævnt i tilstandsrapporten med K2 og K1.
...
Facadepudsen adskiller sig ikke nævneværdigt fra en tilsvarende ejendom
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Se venligst vilkårenes punkt 15.C

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Det er en forudsætning for dækning af en sådan skade, at denne har været til stede ved overtagelsen. Vi henviser til vilkårenes punkt 14.A.

Der er tale om en ejendom fra 1920, hvorfor der i forhold til de pudsede facader må forventes en del vedligeholdelse på grund af manglende sikring mod grundfugt, hvilket ikke i sig selv anses for en skade i forsikringens forstand, idet dette ikke adskiller sig nævneværdigt fra en tilsvarende ejendom med samme alder.

Vi er enige i, at når der er tale om en decideret fejlbehandling af facader, som medfører aktuelle bygningsskader, der adskiller sig fra en tilsvarende ejendom er der tale om et forhold, som er dækket af forsikringen i det omfang, forholdene går udover de i tilstandsrapporten nævnte skader.

Som det fremgår af billederne, ses ejendommens facader dog netop ikke med massive afskalninger, som oftest er tilfældet med deciderede fejlbehandlede, og vi finder det derfor ikke sandsynliggjort, at facaderne adskiller sig nævneværdigt fra en tilsvarende ejendom med samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi gør i den forbindelse opmærksom på, at vores kunder oplyser, at facaderne er blevet malet tilbage i 2009, hvilket dog ikke er verificeret, og at det vil være helt sædvanligt, såfremt facaderne nu 5 år efter står for en vedligeholdelse.

Der ses ikke at være anvendt en til formålet uegnet maling, idet det af Teknologisk Institut alene anføres, at malingen ved tykkelser over 1 mm ikke kan betegnes som diffusionsåben, hvilket er sædvanligt, idet selv korrekte malinger ikke bør påsmøres i større tykkelse, idet dette vil nedsætte malingens åbenhed. Særligt henset til, at der er revnedannelse i facaderne, som vil optage fugt og herved stille større krav til malingens åbenhed.

Når der ikke er anvendt en uegnet maling til maling af facaderne, anser vi ikke forsikringens skadebegreb for realiseret, selvom udførelsen gennem tiderne kunne have været mere optimal. Vi henviser til AK 82.107 og AK 73.479 og 83. 203.

Malingen må derfor opfattes som gængs på udførelsestidspunktet, idet der reelt er tale om en facademaling, som er diffusionsåben i tykkelser under 1 mm på vanlig vis.

Vi gør i den forbindelse opmærksom på, at det netop af lovgiver som eksempel på ikke dækningsberettigede skader i minimumsbekendtgørelsen er nævnt:
'"Revnedannelse i eller afskalning af pudsede facader, når der har været anvendt gængse materialer/udførelsesmetode.'

'Løs eller afskallet puds/maling, der skyldes almindelig aldersbetinget slid.

Dette fremgår af vilkårenes punkt 20.

Det er vores opfattelse, at det ikke er sandsynliggjort, at ejendommens facader fremstår med aktuelle bygningsskader, der nedsætter bygningens brugbarhed eller værdi nævneværdigt udover tilstandsrapportens skader og at den anvendte maling er gængs på udførelsestidspunktet.

Tilstandsrapporten oplyser om skader
Det fremgår af tilstandsrapporten på side 8 under punkt 2.1:
Facader/gavle: Der er revnedannelse i murværk mod syd. Revnedannelse skyldes sætninger i ejendommens fundament (se punkt 4.2)

Forholdet har fået karakteren K2, som beskriver en alvorlig skade, der vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter sin funktion indenfor overskuelig tid.

Det fremgår herunder:

Små svind og bevægelsesrevner i facader jævnt fordelt. Revner skønnes ikke væsentlige og helt normal for en bygning af denne alder. Revner kan dog på sigt medføre løst facadepuds lokalt.

Forholdet har fået karakteren K1, som beskriver en mindre alvorlig skade. Under punkt 4.2 fremgår:

Der er revner i sokkel, jævnt fordelt på alle sokler. Note: Revnerne vurderes uden betydning for bygningens stabilitet.

Forholdet har fået karakteren K1, som beskriver en mindre alvorlig skade.

Der er revner i sokkel mod syd. Revnerne går videre op i facaden.
Note: Revnerne er repareret, men der kan nu konstateres mindre revnedannelser i reparationen. Det er forventeligt, at der dannes mindre bevægelsesrevner i reparationen, da denne ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. De oprindelige revnedannelser skønnes dog på baggrund af den visuelle besigtigelse opstået umiddelbart efter ejendommens opførelse eller få år herefter, da kanter forvitrer og der er snavs i revnerne. Der er således tale om ældre sætningsrevner, der vurderes uden betydning for bygningens stabilitet, men revnerne er dog af en sådan karakter, at der må forventes løbende reparationer.

Forholdet har fået karakteren K2, som beskriver en alvorlig skade, der vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter sin funktion indenfor overskuelig tid.

Ifølge vilkårene til ejerskifteforsikringen punkt 16.A dækker forsikringen ikke forhold, der er beskrevet 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 sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Det er vores opfattelse, at beskrivelsen af de konstaterede revner ikke er en klar forkert beskrivelse, derved at det også, som det ses på billederne, er sådanne revner bygningen i dag er konstateret med.

Der ses ikke at være opstået malerafskalninger udover det forventelige på en ejendom fra 1920 bortset fra de allerede beskrevne revner og svindrevner til trods for at malerbehandlingen efter vores kundes oplysninger er udført tilbage i 2009.

Vi gør i den forbindelse for god ordens skyld opmærksom på, at der på baggrund af tilstandsrapportens bemærkninger om sætningsrevner er forbehold på policen for skader, der udbreder sig fra sætninger i sokkel og facade i boligen og at afskalninger, der opstår som følge af disse revnedannelser ikke er dækket af forsikringen.

På samme vis er der på policen taget forbehold for skader, der konstateres på eller udbreder sig fra utætte/opfugtede kældervægge og kældergulve, hvorfor grundfugtsrelaterede afskalninger, der kommer fra kælderydervæggene ikke er dækket af forsikringen.

Det er vores opfattelse, at vores kunder må anses som tilstrækkelig advaret omkring facadernes tilstand med revner og svindrevner, og at udbedringen af disse revner ikke overstiger, hvad der må forventes efter tilstandsrapportens advarsler og ejendommens alder.

Vi må fastholde vores afgørelse
Vi må på baggrund af ovenstående fastholde, at det ikke er tilstrækkelig sandsynliggjort, at ejendommens facader på tidspunktet for ejendommens overtagelse er behæftet med aktuelle bygningsskader udover de alvorlige skader, som er allerede er beskrevet i tilstandsrapporten."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i brev af 13/6 2014 til nævnet bl.a. anført:

"Da vi overtog huset i oktober 2012, overtog vi øjensynlig et hus, der var 'sminket' med salg for øje. Det var nymalet i 2009 i forbindelse med at det blev sat til salg, øjensynlig af en ikke-fagmand, idet zink nedløbsrørene er delvis overmalede, hvilket en fagmand nok ikke ville gøre, ligesom naboens bil blev oversprøjtet med stænk fra husmalingen.

Mht. Topdanmarks påstand om at jeg skulle have modtaget en kopi af rapporten fra ... (...) den 26. November, så kan jeg klart afvise dette, hverken på e-mail eller med post.
I forbindelse med at ... var her pga. en anden forsikringssag vedr. fugt, forespurgte jeg til min facade, hvortil ... klart bedømte facaden til at være fejlbehandlet, han nævnte det i hans rapport, som han viste mig, men ville ikke give mig en kopi, da det var Topdanmark som havde bestilt og betalt ham.
Da jeg følte mig overbevist om at min facade er fejlbehandlet, bestilte jeg efterfølgende en udvidet rapport fra Teknologisk Institut, denne rapport vælger Topdanmark ikke at kommentere i deres svar, måske fordi den bekræfter ... påstand om at der ikke er brugt hverken 'gængse materialer eller metoder' .
Jeg går ud fra at når der menes 'gængse materialer og metoder' så forholder man sig til de metoder og materialer som blev brugt da huset blev bygget i 1920.

Tilstandsrapportens bemærkninger må nødvendigvis være fra tiden, før huset blev overtaget, og afspejler derfor helt naturligt de 'mindre' skader som fremstod, efter at huset var blevet malet relativ kort tid forinden. Selv om forsikringsselskabet i dag stadig taler om skaderne, som de er beskrevet i tilstandsrapporten, så har skaderne i dag udviklet sig i en sådan grad, at der er markante afskalninger af pudsematerialet helt ind til det bagvedliggende murværk, ligesom store flader frembringer en hul lyd, når der bankes på pudsen. Topdanmark nævner at 'Som det fremgård af billederne, ses ejendommens facader dog netop ikke med massive afskalninger, som oftest er tilfældet med decideret fejlbehandlede'
Årsagen hertil er at de mange store hule områder simpelthen holdes sammen af den kraftige plast maling.

Topdanmark er en del fokuseret på opstigende fugt, hertil kan jeg sige at det eneste opstigende fugt som har eksisteret på vores ejendom siden vi overtog, er i forbindelse med en utæt brønd som var skjult under asfalten meget tæt på vores gæstetoilet. Denne skade er i tilstandsrapporten vurderet til at være normal fugtopstigning for huse af tilsvarende alder men det var som bekendt ikke tilfældet.

Facadens skader er jævnt fordelt over hele huset, helt op til en højde af 6-8 meter over jordoverfladen og i et typisk mønster som iflg. fagfolk bekræfter at facaden er fejlbehandlet.
Jeg har bemærket at Topdanmark hovedsageligt fokusere på malingen og ikke de faktum at det er pudset kombineret med plast maling som er årsagen til skaden.

Topdanmark henviser i sine bemærkninger til, at lovgiver som eksempel på ikke dækningsberettigede skader i minimumsbekendtgørelsen er nævnt:

'Revnedannelse i eller afskalning af pudsede facader, når der har været anvendt gængse materialer/udførelsesmetode."

'Løs eller afskallet puds/maling, der skyldes almindelig aldersbetinget slid.'

Teknologisk Instituts seneste rapport anfører netop, at dette ikke er tilfældet. Man skriver:

’Påføringen af de observerede overfladebehandlinger er ikke sket på gunstige betingelse, idet underlaget til tyndpudsning skal være blankt murværk og ikke eksisterende maling, tyndpudsning bør ikke foretages på overflader i aggressivt miljø fx salte, og tyndpudsning bør ikke foretages på vådt murværk.’

’Afskalninger skyldes våde og salte forhold i murværket kombineret med ukorrekt tyndpudsning og for tætte malingstyper.’

Topdanmark anfører ligeledes følgende i sine bemærkninger:

’Vi er enige i, at når der er tale om en decideret fejlbehandling af facader, som medfører aktuelle bygningsskader, der adskiller sig fra en tilsvarende ejendom, er der tale om et forhold, som er dækket af forsikringen i det omfang, forholdene går ud over de i tilstandsrapporten nævnte skader.’

Den seneste rapport fra Teknologisk Institut anfører jo netop, at der er sket fejlbehandling af facaderne.

Når jeg gennemlæser tilstandsrapportens bemærkninger omkring facaderne, har jeg meget vanskelig ved at se, hvorledes jeg skulle være ’tilstrækkelig advaret omkring facadernes tilstand med revner og svindrevner’ til at kunne vurdere, at disse skader mindre en et år efter købet, skulle kunne udvikle sig i et omfang, der vil koste mig i størrelsesorden af ca. 300.000 Kr. Havde jeg vidst det, havde jeg naturligvis forsøgt at forhandle prisen ned, eller have undladt at købe huset.
Vores 2 forrige ejendomme var begge med pudsede facader og blev løbende vedligeholdt, af den årsag var jeg ikke så bekymret for bemærkningerne i tilstandsrapporten.

Efterfølgende har forsikringsselskabet gjort sig store anstrengelser på at beskrive disse ’naturlige’ følgevirkninger af de beskrevne skader i tilstandsrapporten. For mig ville det have været mere naturligt, hvis selskabet på det tidspunkt man solgte forsikringen, havde givet mig disse oplysninger. øjensynlig havde man ekspertisen til at vurdere disse oplysninger i modsætning til mig, men man undlod at gøre mig opmærksom på det. Jeg forsøgte oven i købet at dække mig ind ved at tegne en forsikring med en udvidet dækning."

Efterfølgende er selskabet og klageren ved breve af 27/6, 4/7 og 28/7 2014 til nævnet fremkommet med yderligere kommentarer. Vedlagt mail af 5/8 2014 til nævnet har klageren bl.a. fremsendt et brev af 4/8 2014 fra en salgschef og teknisk rådgiver fra en importør af et murværksbehandlingsprodukt, hvoraf fremgår:

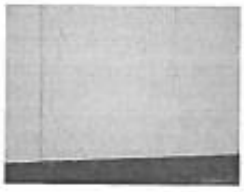
"Efter besigtigelse af dette, på afstand, nydeligt renoverede hus, er min korte og hårde konklusion.....Et sminket lig!
Man har gentagende gange malet og tyndpudset huset og har kun taget højde for vedhæftningen uden på noget tidspunkt at have skelet til husets alder og der af materialer der er anvendt til opførslen i 1920 eller til diffusionsåbenheden i overfladebehandlingen af murværket.

En mere teknisk forklaring og en mindre følelsesladt konklusion kommer her.

11. 85964

På husets facader ses mange mindre revner, både lodrette, vandrette, i større kvadratiske felter og mindre spindelvævsmønstre. Disse revner er opstået af forskellige årsager som jeg herunder vil beskrive.





Større kvadratiske felter, omkredset af lodrette og vandrette revner tyder på, at der har været foretaget en reparation med en mørtel der er svundet under hærdningen eller i forbindelse med lave temperature har trukket sig sammen. Disse skader ses typisk hvor en hård og cementholdig mørtel er anvendt.

Enkeltstående lodrette og vandrette revner stammer typisk fra sætninger i husets fundament eller fra materiale-skifte i murværket (betonoverliggere, murstensoverliggere, jernbjælker indmuret i teglstensfacaden.

'Spindelvævsrevnerne' der på huset ses på alle 4 facader stammer et af de bagvedliggende pudslag, som er ufleksibelt og hårdt.

Fra naturens side forefindes der salte i mursten, og disse salte ligger som krystaller passivt i et tørt murværk.

Tyndpudser man et gammelt hus med en cementholdig mørtel nedsætter man åndbarheden i murværket og fugt får derved sværere ved at trænge ud af murværket. Males det tyndpudsede hus efterfølgende med en plastmaling/acrylplastmaling nedsættes åndbarheden yderligere.

Efterhånden som murværket opfugtes, opløses saltene gradvist og trænger langsomt ud mod facaden af murværket. Når saltene til sidst når ud til cementpudsen, nedbrydes cementen i et 'sulfatangreb' som til sidst slipper murstenene.
(det er disse salte der på blankt murværk bliver kaldt salpeter-udtræk)

Under sulfatangrebet er pudslaget meget fugtigt og følsomt over for kulde- og varmepåvirkninger som medfører spindelvævsmønsteret, når tyndpudsen trækker sig sammen under kuldepåvirkning og igen udvider sig under varmepåvirkning.

Malingen var oprindeligt smidig, men er med tiden blevet hård og ufleksibel og giver nu efter for bevægelserne i den underliggende tyndpuds.

Nu hvor facaden er fyldt med revner trænger der endnu mere vand ind i murværket, som forsat ikke kan komme af med fugten og skaderne forstærkes.

Der har været skiftet farve på huset flere gange gennem tiden, og hver gang er åndbarheden blevet sænket yderligere, og skaderne er blevet flere og flere og man har løbende lappet disse, men er på et tidspunkt har man valgt at tyndpudsehuset på ny.

Den nye tyndpuds har man blot påført den malede facade, hvilket kun kan lade sig gøre hvis mørtlen yderligere indeholder en lim, som typisk er på basis af akryl.

Igen lukker man overfladen med et cementhårdt, ufleksibelt og ikke åndbart cementprodukt, som igen bliver nedbrudt af de opløste salte. Og igen afsluttes med en ikke åndbar maling, som tørre ud og revner og tillader yderligere fugt at trænge ind.

Hverken malingerne eller pudsmørtlerne fejler højst sandsynligt ikke noget hver især, men ingen af disse produkter er egnet til et hus fra 1920.
Men begge produkt-typer bør ikke anvendes på et murstenshus af den årgang, men det bliver desværre gjort dagligt, også af 'fagfolk' men dette retfærdiggøre jo ikke brugen her af.

Det bliver jo ikke lovligt at køre for stærkt, fordi alle gør det!!!

Men at man gentagene gange oven på hinanden har pudset og malet er ikke en godkendt og faglig forsvarlig anvendt metode og med de mange reparationer der er at se på pudsen på huset, burde man, med alm. sund fornuft, have stoppet lapperiet og startet helt for fra og søgt professionel og uddannet rådgivning til renovering af murværket.

Med professionel og uddannet rådgivning mener jeg ikke et besøg i den lokale trælast eller malerforretning, men brugen af en bygningsingeniør, bygningskonstruktør eller arkitekt."

Selskabet har i brev af 22/8 2014 til nævnet fremkommet med yderligere kommentarer.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**15. Hvilke skader dækker forsikringen?**
Forsikringen dækker:
A Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer, hvis det ulovlige forhold var til stede både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

B Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer, hvis det ulovlige forhold var til stede både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

C 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
...
16. Hvilke skader dækker forsikringen ikke?
Forsikringen dækker ikke:

13. 85964

A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, så du ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

20. Eksempler på dækningsberettigende og ikke-dækningsberettigende forhold

Forsikringens dækningsomfang er fastlagt i punkt 1 - 18. Vurderingen af, om et forhold er dækningsberettigende eller ikke-dækningsberettigende i henhold til vilkårenes punkt 1 - 18, beror på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Dette afsnit indeholder en række eksempler på forhold, som i almindelighed vil være dækningsberettigende, henholdsvis ikke dækningsberettigende, i henhold til vilkårenes punkt 1 - 18.

Herudover indeholder dette afsnit en række eksempler på dækning af forøgede byggeudgifter, jf. punkt 18 A.

Opregningen af eksempler er ikke udtømmende, og opregningen medfører ikke nogen udvidelse eller indskrænkning i den forsikringsdækning, der følger af vilkårenes punkt 1 - 18.

Eksemplerne har udelukkende til formål at give dig en generel forståelse af ejerskifteforsikringens dækningsomfang, og formålet med disse eksempler er derfor ikke, at de indeholdte eksempler skal kunne tillægges retlig betydning i den enkelte sag.

Eksemplerne er anført under de enkelte bygningsdele/installationer. De enkelte bygningsdele/ installationer er angivet i overensstemmelse med tilstandsrapportens opdeling.

Bygningsdel /installation	Eksempler på forhold, som i almindelighed vil være dækningsberettigende	Eksempler på forhold, som i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende
Fundamenter/ sokler	• Fundament opført på tørv eller muld, der har medført revner og skævheder af aktuel betydning for bygningens konstruktion • Skade på fundament/sokkel som følge af opfugtning af kapillarbrydende lag gjort af slagger	• Revner uden betydning for bygningens konstruktion (fx svind- eller udtørringsrevner)

...

Yder- og indervægge	• Større revner og sætningsskader, der skyldes forkert fundering af bygningskonstruktionen • Større revner og sætningsskader, der indebærer nærliggende risiko for skade på facade eller indvendige overflader • Større områder med porøse, afskallede og udfaldne fuger, som skyldes forkert brug af fugematerialer eller forkert udførelse • Manglende forankring af gavltrekant med nærliggende risiko for nedstyrtning • Vandskade på væg mod vådrum, der skyldes utætte fuger i vådrumszone	• Revnedannelse i eller afskalning af pudsede facader, når der har været anvendt gængse materialer/ udførelsesmetode • Løs eller afskallet puds/maling, der skyldes almindelig aldersbetinget slid • Revnedannelser, der skyldes naturlige bevægelser i bygningen eller almindelig aldersbetinget slid • Revner i støbeskel mellem to materialetyper eller konstruktioner • Udfaldne murværksfuger som følge af murbiangreb • Stedvis skrukke/hule fliser

Nævnet har endvidere fået forelagt fotos.

14. 85964

Nævnet udtaler:
Klageren kræver erstatning for udgifterne til sandblæsning og pudsning af det forsikrede hus, der er fra 1920. Han anfører i sit brev af 13/6 2014 til nævnet, at malingen og pudset på facaden i kombination er årsag til skaderne på facaden. Han oplyser videre, at der er markante afskalninger af pudsmaterialet, og store flader, der kan frembringe hul lyd. I mail af 8/10 2013 til selskabet oplyser han, at det ikke er muligt at pudse revnerne over og derefter male, da en totalafrensning af plastikmalingen skal udføres først.

Det fremgår af fugtrapporten fra fugtteknikfirmaet, at der er mange steder, hvor det tynde lag puds yderst er revnet og skruk, da det ikke hæfter oven på malingen. I brevet af 3/2 2014 fra Teknologisk Institut er det anført, at der er observeret markante afskalninger af pudsmateriale. I brevet er det endvidere anført, at den yderste hvide akrylmaling er 0,25 mm tyk, og at malingen er vurderet til ikke at være diffusionsåben ved tykkelser over 1 mm. Derudover fremgår det af brevet, at afskalningerne skyldes våde og salte forhold i murværket kombinereret med ukorrekt tyndpudsning og for tætte malingstyper. Det fremgår af brevet af 4/8 2014 fra den tekniske rådgiver, at den anvendte puds og maling ikke er egnet til et hus fra 1920.

Efter en gennemgang af sagen – herunder parternes indlæg og fotos – finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet vedrørende facaderne går ud over, hvad han måtte kunne forvente på baggrund af det oplyste om anmærkningerne i tilstandsrapporten og husets alder. Nævnet bemærker i den forbindelse, at en køber ikke kan gå ud fra, at malerarbejde er udført optimalt i forhold til den viden, man har i dag, og at der på pudsede huse hviler en latent vedligeholdelsesbyrde. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

15. 85964

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen