Den 6. maj 2015 blev i sag nr. 86795:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. De klager ved deres advokat over selskabets opgørelse af erstatningen for anmeldte forhold vedrørende fugt i ejendommens ydermur/facade.

Selskabet har anerkendt dækning i henhold til et murertilbud af 17/6 2014 på 29.125 kr. - med fradrag af to gange selvrisiko. Tilbuddet omfatter udbedring af fejllagt sokkelpap på en tilbygning af 2005 samt partielle reparationer af i alt ca. 4 m2 facade, hvor der ses afskalninger af vandskuring og maling. Selskabet har anført, at klagerne ikke har bevist, at der er dækningsberettigende forhold herudover.

Klagerne har fremsat et erstatningskrav på 222.687,50 kr. Beløbet omfatter dels 19.125 kr. for udbedring af sokkelpap og dels 203.562,50 kr. for udbedring af facader med bl.a. sandblæsning, netarmering og oppudsning. Klagerne har gjort gældende, at der også er fejl ved sokkelpap på andre dele af bygningen end anerkendt af selskabet, og at facaderne generelt er fejlbehandlet med diffusionstæt maling. Klagerne har anført, at der kun skal betales én gang selvrisiko, idet der er tale om én skade på murværk.

Den forsikrede ejendom er opført i 1924 og er tilbygget i 1986 og i 2005. Klagerne overtog ejendommen den 1/4 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 14/11 2011.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Der er generelt kun enkelte revner i tilbygget beboelsesdel. Revner ses bl.a. i nordfacade under/ved siden af vinduer samt i hjørner ved vestgavl. Note: Der har tidligere været omtalt flere revner samt forvitring af murværk som nu er vandskuret og delvis malet.
	K1	Flere tynde revner ved gl. del af beboelsen, især vestfacade ved terrasse. Note: Der må påregnes løbende vedligeholdelse."

Af skadeanmeldelsen af 8/4 2013 fremgår:

"Vandskuring og maling skaller af på ydervæggene. Der er blevet vandskuret på gulstens mursten. Efterfølgende har vi haft en byggesagkyndig ude at kigge på problemet, hvor han har konstateret kraftig opfugtning af ydervæggene flere steder rundt om på ejendommen. Både midt på væggene, men også ned omkring soklen."

I selskabets besigtigelsesrapport af 11/4 2013 hedder det:

"Indledende bemærkninger:
Dette landhus er opført i 1924 og til- og ombygget i 2005 deromkring. Huset er opført i tegl og tilbygningen er opbygget i gule 'mangehuls' sten. Alle facader er vandskuret og malet.

Anmeldte forhold:
Opfugtning af udvendige facader og enkelte afskallinger af puds og facademaling.

Besigtigelsen:
…
Først besigtigede vi facaderne i gavle på tilbygningen, mellem og under vinduer var områder, hvor enkelte fuger var skudt ud af frost og der var mindre afskallinger af puds og facademaling i samme områder.

Herefter gik vi om til hjørnet ved indgangen/ badeværelset, hvor der forneden ved sokkel var et lille område, hvor puds og maling var skallet af. Begge facader ved hjørnet, havde man udtaget 2 stk. mursten i det nederste skifte ved sokkel. Her kunne man så kunne se, at sokkelpap ikke var lagt ud til forkant facade men lå ca. 5 cm inde i muren.

Ingeniøren kunne med hans fugtighedsmåler måle fugt i de nederste 4-5 skifter på tilbygningen. Der var ikke konstateret skader af betydning i forbindelse med denne opfugtning. Jeg målte om vægge indvendig var opfugtede og det var de ikke nogle steder.

Konklusion:

Jeg vil efter min mening betragte de få overfladeskader for frostskader der er opstået i forbindelse med et meget vådt efterår og en efterfølgende meget kold vinter. Jeg vil mene der ville være mange flere steder med beskadiget facade, hvis det var en konstruktionsfejl.

Ingeniøren mente, at facader var behandler med diffusionstæt facadebehandling, som så bevirker, at fugt ikke kan komme ud af konstruktionen. Det er muligt men der er stadig ingen skader, som kunne henledes til denne teori.

…

Udbedring/økonomi:

…

Når murpappen ikke er monteret efter byggeanvisningen ved montering af murpap i ydermure kan der være en risiko for at fugt kan trænge op i muren. Derfor kunne det være en god ide at fjerne den nederste vandrette fuge og få lagt en murpap ind på tilbygningsdelen. Dette arbejde vil jeg skønne til en pris på 9.800,00 kr. inkl. moms.

Frostskaderne på de pudsede facader kan repareres på sammenlagt en dag + lidt materialer og det vil jeg skønne til at koste omkring 4.800,00 kr. inkl. moms."

I et notat af 20/5 2013 fra klagernes ingeniør er anført:

"Ejendommen opført i 1924 med en tilbygning i 2005. Tilbygning er opført med isoleret hulmur og i gule mangehulssten i tegl. De gule facademure er vandskuret og malerbehandlet, således at facaderne fremstår diffusionstætte, med det til følge, at der forekommer afskalninger at vandskuring og maling.

I tilbygning er fundamenter in-sito støbt og afsluttet med lecablokke og murpap. Hele ejendommen er tækket med asfaltpap oplagt i 2010.

…

Den ældre bygningsdel fra 1924 er ligeledes pudset/vandskuret og har fundamenter af sylsten, som var almindeligt anvendt i 1924.

Konstaterede fejl/mangler ved besigtigelsen torsdag den 21. marts 2013:

Der blev konstateret kraftig opfugtning at facademure i tilbygning fra fundament og ca. 30 til 50 cm op ad facadevægge og der kunne konstateres en del afskalninger af vandskuring og maling.

Murpap mellem øverste lecablok og facademur er ikke anbragt korrekt; men ligger op til 5 cm tilbage fra facademur, hvilket medfører, at vand suges op i mangehulstenene og derved er medvirkende til opfugtning af facademurene.

Yderligere er den udførte vandskuring med efterfølgende malerbehandling årsag til, at facademurene bliver diffusionstætte og derved forhindrer at murværket kan afgive fugt. Vandskuring og malerbehandling af gule mangehulsten at tegl er en dårlig håndværksmæssig løsning; men dog ikke en ulovlig løsning.

I den ældre del af ejendommen, som formodes at være opført i en kompakt teglsten, er indvendig side af facademurene isoleret med ca. 100 mm isolering, stolpekonstruktion og gipsplader - i forbindelse med udbedring, skal den påforede del undersøges for korrekt opbygning, træ/stål, dampspærre, herunder eventuel angreb af skimmelsvamp i konstruktionen.

Afhjælpning / udbedring:
Sandblæsning af facader og fundamenter med efterfølgende renovering/udbedring af murpap og til slut en facadebehandling med silikatpuds med netarmering og silikatmaling på facader og fundamenter. For en korrekt pris vil jeg foreslå, at en murermester afgiver et bindende tilbud. I den ældre del af ejendommen tages stilling til evt. udbedring efter nærmere undersøgelse."

Selskabets besigtigelseskonsulent har foretaget genbesigtigelse. I rapport af 30/4 2014 hedder det:

"Til genbesigtigelsen var FT, [klagernes ingeniør], samt … (DBF).
…
Der var på besigtigelsestidspunkt ikke sket større skader på ejendommen end det som [taksators] billeder viste fra d. 11-04-2013 (billeder medbragt til sammenligning).

[Ingeniørens] påstand om at der var malet med en diffusionstæt maling, blev drøftet på stedet. Der er ikke blevet udfærdiget en SEM (Scanning Elektromikroskopi) eller anden undersøgelse af malingen. [Ingeniøren] fortalte at han havde den erfaring som skulle til, for at kunne se at der var tale om en diffusionstæt maling. Det er ikke - uanset erfaring - muligt at sige noget om malingstypen, uden en undersøgelse!

FT har haft en god kommunikation med den tidligere ejer omkring en masse på ejendommen. Der er bygget til i 2005, hvor der bliver opført nye gavle, så man fik 1.ste sal på huset. Tidligere ejer fortæller bl.a. om at der har været en anmeldt sag til … forsikring omkring til/ombygningen i 2005, hvor der var en masse vand i hulmurene. Efter det oplyste fordi den tømremester der lavede taget gik konkurs, og at taget ikke var ordentligt afdækket i en periode. Kommunikationen stopper da FT fortæller tidligere ejer at han har anmeldt forholdet til sin ejerskifteforsikring.

FT fortæller ligeledes at han af naboerne er blevet spurgt ind til om det er stoppet med de skader og afskallinger på vandskuringen på huset, som har været der.

Alt det vedrører forhold på vest-gavlen. Det er givetvist fugten i hulmuren der er årsagen til afskalningerne. Da der nu er gået temmelig lang tid, og skaden ikke har udviklet sig, kan vi gå ud fra at muren er tørret. Det er derfor kun afskalningerne der skal repareres.

På øst-gavlen er der afskalningerne under det store vinduespart på 1.ste salen. Ved sålbænken kunne jeg se at gummi fugen ikke er tæt, og det er efter min mening årsagen til afskalningerne her. Det virkede [ingeniøren] enig i. Fugerne her skal repareres og så kan afskalningerne repareres, tilsvarende på sydgavlen.

Jeg foretog en opmåling af det stykke mur der var ødelagt pga. fugtspærre, som ikke var lagt ordentligt ud til forkant på sokkel: I alt 7,4 meter. (Det stykke med skader)

Der er ikke andre skader på facaderne, så jeg kan ikke se hvordan man kan komme frem til at der skulle være et generelt problem med malingen. Jeg vil indhente tilbud på reparationer af afskalninger, samt ilægning af sokkelpap på 7,4 meter sokkel. Andet er der ikke behov for."

I brev af 6/10 2014 fra klagernes advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"Påstand:
Dansk Boligforsikring forpligtes til, at dække skade på [klagernes] ejendom … med kr. 222.687,50, med fradrag af selvrisiko kr. 10.000,00 eller i alt kr. 212.687,50.

Sagsfremstilling
…
I løbet af vinteren 2013 kontaktede klagerne ingeniør …, idet man havde problemer med opfugtning af murværk i ejendommens oprindelige bygning på sokkel og tilbygningen fra 2005. … konstaterede kraftig opfugtning af facademure fra fundamentet, samt afskalninger fra murværket. Der vedlægges som sagens bilag … grundplan udarbejdet af [murerfirma] med angivelse af, hvor der skal ilægges pap og repareres facadepuds.

Klagerne anmeldte skaden til Dansk Boligforsikring den 8. april 2013, bilagt udbedringsforslag fra [entreprenør] af 25. marts 2013, bilag … Taksator … fra Dansk Boligforsikring besigtigede den 11. april 2013. Den 17. april 2013 modtog klagerne svar, bilag ... Dansk Boligforsikring erkendte, at der var en dækningsberettiget skade, som følge af den kraftige opfugtning af ydervæggene på tilbygning, men man vurderede alene skaden til kr. 9.800,00 inkl. moms, dvs. under selvrisikoen. Afskalningerne på murværket anerkendtes ikke …
…

Klagerne er hverken enige i Dansk Boligforsikrings taksering af udbedrings-omkostningerne vedrørende opfugtningen af ydervæggene eller afslaget på dækning af facadeafskalningerne.
…

Herefter indhentede klageren overslag fra murerfirmaet … vedrørende udskiftning af sokkelpap af 17. september 2013, bilag … Her anslås omkostningen til kr. 19.125,00, men det anføres samtidig, at omkostningen ikke er dækkende.
…

Herefter indhenter klageren overslag af 26. november 2013, bilag … fra murerfirmaet … vedrørende udbedring af den afskallende facadepuds i overensstemmelse med … anvisninger i bilag ... Det præciseres, at dette overslag på kr. 203.562,50 alene vedrører bygningerne på sokkel fra 1986 og 2005.

Den samlede udbedringsomkostning kr. 222.687,50, vedrører således alene den nye del af byggeriet fra henholdsvis 1986 og 2005, der begge dele er opført på almindelig sokkel.
…

Anbringender:
Til støtte for den nedlagte påstand gøres gældende:

at indklagede har anerkendt, at dækningspligten for skaden, der følger af mangelfuld sokkepap i ejendommens nye del fra 1986 og 2005, og derfor er forpligtet til, at dække den fulde udgift til korrekt afhjælpning af denne skade,

at afskalningerne af facadepuds i indklagede ejendommens nye del fra 1986 og 2005 skyldes en håndværksmæssig fejl ved ejendomme, der var tilstede på klagernes overtagelse af ejendommen 1. april 2012,

at det i relation indklagedes dækningspligt er underordnet om skaden kan henføres til anvendelse af en maling, der ikke er i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik og brug, til manglende murpap eller en kombination af disse forhold,

at fejlene ikke fremgik af tilstandsrapporten eller sælgeroplysningerne og således var skjult for køberne på overtagelsesdagen,

at uagtet sælger ikke måtte have opfyldt sin oplysningspligt i forbindelse med handlen, da fritager dette ikke indklagede for dækningspligt i forhold til klagerne/køberne,

at de nu konstaterede skader ved ejendommens facadepuds er dækningsberettigede skader i det omfang, skaderne ikke kan henføres til ejendommens kampestensfundament jf. undtagelse herom i ejerskifteforsikringspolicen,

at ingen af de i overslagene fra murermesteren anførte udbedringsomkostninger udspringer fra kampestensfundamentet i ejendommens gamle afdeling,

at det bestrides, at manglerne kan henføres ejerskifteforsikringspolicens undtagelsesbestemmelse punkt 4.6 om slidtage og mangelfuld vedligeholdelse,

at overslaget bilag … vedrørende mangelfuld sokkelpap alene vedrører ejendommens bygninger på sokkel fra 1986 og 2005 og er udtryk for den reelle udbedringsomkostning,

at overslaget bilag … vedrørende mangelfuld facadepuds alene vedrører ejendommens bygninger på sokkel fra 1986 og 2005 og er udtryk for den reelle udbedringsomkostning.

Processuelt:
Der anmodes om, at ankenævnet udmelder en sagkyndig til at besigtige og vurdere årsagerne til skaderne og udbedringsomkostningerne."

Selskabet har i brev af 3/11 2014 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Vi har anerkendt at dække afskalningerne ved soklen på tilbygningen fra 2005, da sokkelpappen ikke er ført ud til facadeforkanten, hvorfor der kan trænge fugt op i murværket. Vi har anerkendt at udbedringen skal ske ved sektionsvis ommuring af nederste skifte, hvilket er den udbedring vores kundes håndværker har anvist.

Der er derfor - så vidt vi ved - ikke længere uenighed om dette punkt, og klager opfordres til at enten at bekræfte, at forholdet omkring soklen ikke er en del af klagen, alternativt redegøre for, hvorpå klagen beror.

Med hensyn til afskalningerne på facaderne (gavlene) har vi anerkendt at dække en partiel reparation, mens klager ønsker en fuld facaderenovering.

Vi har ikke fundet fejlkonstruktion ved udførelsen af filsningen og/eller malerbehandlingen. Der er tale om nogle lokale afskalninger på de to gavle. På den ene gavl (østvendt) er der tale om afskalninger omkring gavlvinduet. Se fotos. Vores murer vurderer, at afskalningerne skyldes utæthed ved sålbænken.

På den anden gavl (vestvendt) er der afskalninger øverst på gavlen. Den tidligere ejer af ejendommen har til vores kunde oplyst, at der har stået vand i hulmuren, fordi byggeriet ikke var afdækket ved opførelsen i 2005 (se konsulentens rapport - bilag …). Vores murer vurderer, at dette er årsagen til afskalningerne, fordi murværket tager lang tid om helt at udtørre. Der var ingen udviklinger sket mellem vores første og vores anden besigtigelse, hvorfor mureren vurderer, at fugten nu er ude af murværket og det er forsvarligt at reparere puds og maling.

Vi har ingen grund til at tro, at der skulle være tale om anvendelse af forkert maling på facaderne, eller andre fejlkonstruktioner, da afskalningerne i så fald ville kunne ses flere steder, ligesom man også ville se en udvikling.

Vores kundes rådgiver forekom under genbesigtigelsen enig i, at ihvertfald sålbænken på østfacaden var årsagen til afskalningerne her (se besigtigelsesrapporten), og klager ses ikke at have begrundet kravet om en fuld facaderenovering, fremfor den anviste reparation. Det er forsikringstager, der skal bevise, at der er skade i ejerskifteforsikringens forstand, og klager ses ikke at have redegjort for, at der skulle være fejl, udover dem, vi har dækket.

Med hensyn til erstatningsopgørelsen har vi først fornylig modtaget tilbuddet fra Murermester … (tidligere kun modtaget telefonisk). Vi er indstillede på at opgøre erstatningen efter vores kundes egen murer tilbud (…), som vi har skrevet i brev af 2. Juli 2014 (bilag …), hvis kunden foretrækker det, men yderligere erstatning har klager ikke krav på.

Da der er tale om to forskellige skadeårsager (manglende sokkelpap og afskalninger af puds/maling), kan der trækkes to gange selvrisiko som anført i vores brev.

Da klager ikke har godtgjort fejl, der ligger udover hvad vi har dækket, bør klagen afvises."

Klagernes advokat har i brev af 27/11 2014 til nævnet anført:

"I forbindelse med gennemgang af sagen er min klient faldet over et foto fra 1992, hvoraf fremgår, at tilbygningen er opført i røde mursten, hvorimod bygningen ovenpå tilbygningen i 2005 er udført i gule 'mangehulssten'. Det er primært her, afskalningerne fremkommer, hvilket formodentlig dels skyldes mangelfulde mursten kombineret med mangel i form af diffusionstæt vandskuring/maling.

Skaden udvikles blandt andet ved vindueslysningerne, jfr. vedhæftede billeder fra klageren, bilag …, ved gavlhjørner samt en langsom udvidelse af det allerede ramte område jfr. tidligere fremlagt bilag ... En medvirkende årsag til afskalningerne omkring gavlvinduet mod øst, skal ifølge bygningsingeniør … muligvis søges i en mangelfuld afslutning af zinksålbænken mod murværket, i det afslutningerne ikke er ført 1/4 sten ind i falsene, som angivet i murerhåndbogen.

Anden del af skaden vedrører opfugtning på grund af mangelfuld sokkelpap. Denne skade er ikke begrænset til de af Dansk Boligforsikring anførte 9 løbende meter. Der vedlægges billede fra klageren, bilag … fra et område på den modsatte side af tilbygningen end de 9 meter Dansk Boligforsikring vil dække. Billedmaterialet støtter klagerens anbringende om, at sokkelpappen i hele tilbygningen er mangelfuldt udført.

Jeg har fra ingeniør … modtaget en mail med følgende beskrivelse af manglen vedrørende sokkelpap i tilbygningen:

'Den i byggeriet fra 1992 anvendte fugtspærre mellem fundament og facademur er en asfaltpap; men der er tilsyneladende kun anvendt 1. lag pap og ikke som foreskrevet i murerhåndbogen 2 lag, hvor øverste lag skulle være opbukket op ad indvendig mur.

Yderligere fejl ved fundamentet er, at fugtspærren er beliggende 1 til 3 cm fra indvendig side af fundamentspuds og da fundamentspudset er påført plant med facademur, vil fugt fra fundamentspuds trænge videre op i facadestenene. Dette kan også konstateres ved, at facademuren er opfugtet meget kraftig fra fundament og op til 25 til 70 cm.

Hele byggeriet fra 1992 d.v.s. ca. 20 meter facademur er opfugtet. "

Uddrag fra mail fra … af 24. november 2014.

Konklusionen er således, at der skal udskiftes sokkelpap i hele tilbygninger, ligesom dette vil medføre udskiftning af pudslag/vandskuring.

På baggrund af de omfattende reparationer, der skal foretages og idet, at der overalt på facaden er anvendt diffusionstæt vandskuring/maling, findes det nødvendigt, at der foretages reparation af hele facadevæggen, herunder også for at opnå et ensartet udtryk.

Vedrørende skaden fra 2005, som skyldes mangelfuld afdækning, har muligvis været medvirkende til, at forværre et skadesbillede, der i forvejen er der. Afhjælpning af 2005-skaden vil imidlertid ikke fjerne skadesbilledet.

Det er korrekt, at der er fejl ved sålbænkene jf. ovenfor, hvilken fejl ligeledes skal dækkes af Dansk Boligforsikring. Dette bevirker i sig selv en skade, men er ikke årsagen til afskalningerne, der også findes i stor afstand fra sålbænkene.

Vedrørende selvrisiko er det vores opfattelse, at der er tale om én skade på bygningens murværk, uanset om denne stammer fra sålbænk, mangelfuld vandskuring/maling eller manglende sokkelpap. Der skal således alene betales en selvrisiko."

Hertil har selskabet i brev af 30/12 2014 til nævnet anført:

"Klager gør nu som noget nyt gældende, at tilbygningens mursten (gule mangehulssten) skulle være mangelfulde. Præcist hvad der ligger til grund for denne betragtning er dog noget uklart.

Af ingeniør … beskrivelse af ejendommen fra 20. maj 2013 (klagers bilag …) fremgår, at tilbygningen fra 2005 er udført i gule mangehulssten men ikke, at det skulle være et problem for bygningen. Der er efter alt at dømme tale om en helt gængs facademursten, og Dansk Boligforsikring anerkender derfor ikke, at murstenene skulle være mangelfulde, eller årsag til afskalningerne på facaden.

Det bemærkes, at hele tilbygningen må antages at være opmuret i samme sten, og at afskalningerne kun ses på nogle meget begrænsede områder (der henvises bl.a. til sagens bilag … med tilhørende foto).

Klager gør også som noget nyt gældende, at der skulle være skader på tilbygningen fra 1986. Der citeres fra en e-mail fra [ingeniør] af 24. november 2014, som selskabet ikke har modtaget. Det er derfor uvist, hvad der ligger til grund for … nye vurderinger, men det fremsendte billedmateriale syntes på ingen måde at understøtte påstanden om, at der skulle være problemer med bygningen fra 1986 (i citatet omtalt som byggeri fra 1992. Dansk Boligforsikring kender ikke det præcise opførelsesår, og henholder sig derfor til, at byggesagen er fra 1986).

De fremsendte billeder viser, at der er en korrekt placeret fugtspærre i tilbygningen fra 1986, om end den ses at være beskadiget - formentligt i forbindelse med, at der er udhugget en sten. Billederne viser desuden også, at facademuren på denne del af bygningen fremstår uden afskalninger, og det må derfor undre, hvorfor man har fundet anledning til at foretage destruktive indgreb i denne del af bygningen.

Selskabet har alene fået forevist afskalninger på husets nordvendte hjørne, dvs. på tilbygningen fra 2005, og det er også her, at det er konstateret at fugtspærren ligger ca. 5 cm inde i muren. Som nyt bilag … fremlægges plantegninger fra hhv. 1986 og 2005, hvorpå det tilbyggede hjørne er markeret med rødt.

Det er alene i det markerede område, der er konstateret fugt og afskalningerne, som følge af fejlplaceret fugtspærre. Der ses ikke tilsvarende afskalninger over soklen på den øvrige del af huset. Besigtigelseskonsulent … har opmålt muren på tilbygningen til 7,4 m, hvilket også stemmer med tegningen (dørhullet fragår).

På trods af, at klager efter sagens indbringelse for Ankenævnet, tydeligvis har gjort sig store anstrengelser for at finde skader på ejendommen, ses der ikke at være fremkommet noget nyt, som har betydning for ejerskifteforsikringens dækning. Der ses ikke afskalninger ud over hvad selskabet allerede har dækket, og det fastholdes derfor, at udbedringen kan ske, som anvist af selskabet jf. notat fra [besigtigelseskonsulent] (bilag …)."

I brev af 4/2 2015 fra klagernes advokat til nævnet hedder det:

"Jeg har haft lejlighed til at drøfte skrivelsen af 30. december 2014 fra Dansk Boligforsikring med mine klienter og ingeniør ...

Der er ikke anført andre mangler end dem, som klager påberåber sig i skrivelserne af henholdsvis 6. oktober 2014 og 27. november 2014 til Ankenævnet.

Der klages således fortsat over afskalningerne på tilbygningen fra 2005. Klageren har anført mulige årsager til manglen, og har således alene i skrivelsen af 27. november 2014 anført, at anvendelsen af gule 'mangehulssten' i tilbygningen af 2005, kan have en betydning for udviklingen af manglen. 'Mangehulsstenene' er i øvrigt tidligere nævnt i ingeniør … redegørelse af 20. maj 2013, fremlagt som sagens bilag ... Det betyder endvidere ikke noget for klageren, om årsagen til manglen skyldes det ene eller det andet forhold, når blot forsikringsselskabet opfylder sin forpligtelse til at betale for afhjælpningen af manglen.

Manglen udvikler sig fortsat, hvilket vil også vil kunne besigtiges af Ankenævnets skønsmand.

Den første tilbygning er fra 1986 og ikke fra 1992.

Vedrørende sokkelpap er der ikke tale om, at klageren fremfører nye forhold. Der henvises til klageskrivelsen af 27. november 2014 bilag …, hvoraf fremgår, at det i forbindelse med udbedring af manglen, forudsættes udskiftet sokkelpap i såvel 1986 som 2005 tilbygningen. Klageren har blot valgt at udtage en sten fra et andet sted i soklen i disse tilbygninger, hvilket billedmateriale understøtter klagerens anbringende om mangler ved sokkelpappen.

Ankenævnet opfordres herefter til at iværksætte besigtigelse af manglerne af Ankenævnets byggesagkyndige skønsmand.

I øvrigt fastholdes de i mine skrivelser af henholdsvis 6. oktober 2014 og 27. november 2014 anførte."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"3. Hvilke forhold er dækket
3.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
…

4. Undtagelser fra dækning
…
4.6
- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede."

Nævnet er blevet forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker indledningsvis, at det påhviler klagerne at dokumentere, at de har et krav på forsikringsdækning mod selskabet samt størrelsen heraf.

Selskabet har anerkendt at yde forsikringsdækning for udbedring af mangelfuldt placeret sokkelpap på den del af ejendommen, som blev tilbygget i 2005. Nævnet finder, at klagerne ikke på det foreliggende grundlag har bevist, at der på den øvrige del af bygningen er fejl ved sokkelpap/fugtspærre, som udgør en dækningsberettigende skade over ejerskifteforsikringen.

Selskabet har endvidere anerkendt at yde dækning for udbedring af partielle afskalninger af vandskuring og maling på henholdsvis øst- og vestgavl. Klagerne har gjort gældende, at facaderne er fejlbehandlet med diffusionstæt maling, og at facaderne skal sandblæses og oppudses på ny.

Efter nævnets opfattelse hviler der en latent vedligeholdelsesbyrde på bygninger som den omhandlede, og en køber kan ikke forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt.

Nævnet finder, at klagerne ikke på det foreliggende grundlag har bevist, at der ved facaderne - ud over det, som selskabet har anerkendt - er afskalninger, fejlbehandlinger eller andre forhold, som er af en karakter, at det udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand.

Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har beregnet to gange selvrisiko. Henset til placeringen af de væsentligste afskalninger finder nævnet det i den sammenhæng godtgjort, at de anerkendte skader vedrørende henholdsvis sokkelpap og afskalninger på facader har forskellige skadeårsager.

Nævnet kan på denne baggrund ikke pålægge selskabet at yde yderligere erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand