Ankenævnet for Forsikring

Den 1. juli 2015 blev i sag nr. 87568:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Hun klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for skader på facaderne på det forsikrede bindingsværkshus.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har dokumenteret, at der er forhold, der udgør en skade i forsikringens forstand. Selskabet har endvidere henvist til anmærkninger i tilstandsrapporten.

Det forsikrede bindingsværkshus er bygget i 1850, og der er senere opført garage og udhus i sammenbygning med huset. Klageren overtog ejendommen den 7/1 2011 på baggrund af en tilstandsrapport af 13/9 2010.

Det fremgår af sagen, at klageren den 4/6 2011 telefonisk kontaktede selskabet og oplyste, at facaderne smuldrede, og at malingen hev puds med ud, hvilket efter hendes opfattelse skyldtes malingen. I april 2013 vendte klageren tilbage ved sin rådgivende ingeniør, der har gjort gældende, at facaderne er fejlbehandlede, så træværket nedbrydes, og puds skaller af.

Klageren kræver dækning for udgiften til fjernelse af malerbehandlingen og en efterfølgende korrekt behandling af murværket samt for udbedring af følgeskader.

Tilstandsrapporten indeholder følgende oplysninger:

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K2	Sokkel har stedvis afskalninger og løst puds samt maling, værst på vestvendt facade. Sokkel har en del skævheder og er ikke vandret. Note: Forholdet er normalt for huse af denne alder. Yderligere afskalninger og mindre revner kan forekomme nve steder på grund af konstruktionens opbygning.
…			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	Bindingsværk er stedvis med begyndende nedbrydning bl.a. især mod vest og nord. Der er enkelte steder udført puds uden på træet. Enkelte tavler (murfelter) er løse, med revner og buler ud. Ydervægge buer stedvis.
	3.2 Beklædninger	K2	Gavlbeklædning er nedbrudt, bl.a. mod nord.

I notat af 9/4 2013 fra klagerens rådgivende ingeniør hedder det:

> "Ejendommens stuehus er opført i traditionelt bindingsværk, udhus, der er kommet til senere, er opført af blokke med facadepuds i en KC-mørtel. Tavlerne i stuehusets bindingsværk består af helbrændte teglsten, der udvendig er påført en tynd puds af KC-mørtel. Den afsluttende malerbehandling på tavlerne består af en organisk facademaling, der er uegnet til en sådan facadetype.
>
> Murværket, de såkaldte tavler, i bindingsværksfacader skal behandles med en ren kalkmaling eller en silikatmaling uden tilsætning af diffusionsnedsættende organiske stoffer. Begrundelsen herfor er, at der altid vil være en revne mellem træstolper og murværk, hvorigennem regnvand kan trænge ind og opfugte facaderne.
>
> Den tætte organiske overfladebehandling bevirker, at vandbelastningen på revnerne mellem træ og murværk bliver langt større, og at optaget vand har meget svært ved komme ud igen, fordi malingen er så tæt, at vandet i form af damp ikke slipper ud. Resultatet er, at træværket nedbrydes, og at puds på tavlerne skaller af.
>
> Løsningen er at fjerne den organiske maling, enten med malingsfjerner, såfremt det er muligt, eller ved sandblæsning. Derefter at reparere murværkets puds med en hydraulisk kalkmørtel. Når tavlerne er tørre, behandles de med en silikatmaling, der er fri for bremsende tilsætninger af organiske stoffer, (Sd værdi på 0,001 m).
>
> Alternativet er kalk, som dog skal genbehandles langt oftere, og som begrænser farvesætningen.
>
> Vi har fået undersøgt ejendommens maling på … laboratorium, som bekræfter, at den anvendte facademaling er fuldstændig uegnet til anvendelse på bindingsværkfacader.
> …

> Konklusionen må være, at man ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten har overset den forkerte malerbehandling, hvis konsekvenser ellers burde fremstå ganske tydeligt for en byggesagkyndig, der giver sig af med at vurdere bindingsværkshuse. Den fejlagtige malerbehandling burde have været påtalt som en alvorlig fejl."

Af en medfølgende oversættelse af det tyske laboratoriums undersøgelsesresultat fremgår:

> "Den fremsendte malingsprøve fra det ovennævnte objekt er blevet undersøgt i vores laboratorium. Derved har vi fastslået, at facademalingen er organisk bundet. Malingen har en for lav diffusionsåbenhed og er uegnet til brug på en bindingsværksfacade.
>
> Vi anbefaler en fuldstændig fjernelse af de gamle lag maling, eventuelt ved hjælp af våd sandblæsning. Træet kan males med Wakopra Oliemaling. Pudsen på murværksfelterne (tavlerne) undersøges for styrke og forstærkes eventuelt ved grunding med Fixativ, eventuelt fjernes. Nypuds skal være en kalkmørtel med en mindre tilsætning af hydraulisk binder (mørtelgruppe 1c). Efterfølgende når pudsen er tør, kan der males med AZ."

Selskabets taksator foretog besigtigelse den 24/4 2013 og har i brev af 25/4 2013 til klageren anført:

> "Vi kan desværre ikke tilbyde erstatning for dette forhold.
>
> Jeg gennemgik murtavlerne rundt om huset og har ikke forholdt mig til om de er fejlbehandlet eller ej. Fakta er, at malingen sidder fast og det underliggende pudslag er i ok stand. Derfor ser jeg ikke skader, som kan dækkes på ejerskifteforsikringen. Med andre ord afviger dit hus ikke nævneværdig fra et tilsvarende hus opført omkring år 1850."

Klagerens rådgivende ingeniør har i mail af 8/7 2013 til selskabet anført:

> "Jeg bad et erfarent firma om at give en pris på at bringe facaderne tilbage i en sådan bestand, at de kan malebehandles. Firmaet … har over 30 års erfaring med facadebehandling, han gik facaderne igennem og ringede til mig og sagde, at han sjældent havde set et så gennemført fusk arbejde.
>
> … sagde også, at der var brugt flere forskellige plastfuger m.m., og afsluttet med en fed organisk maling, for at skjule manglende vedligeholdelse. … mente som jeg, at det burde en byggesagkyndig ikke kunne overse. Men det gjorde han. … pris for at føre facaderne tilbage, til en tilstand, så det kan malebehandles, er 52.000 kr. Det er vores krav."

I brev af 7/8 2013 fra klagerens rådgivende ingeniør til selskabet hedder det videre:

> "Bindingsværk vedligeholdes med mineralske produkter på murværkstavlerne, og med trætjære eller olieholdige produkter på træværket. Det som min klient og jeg beder om er, at få betaling til at få fjernet den organiske facademaling og plastisk fugemasse fra facaden, så der kan foretages en vedligeholdelse. Der er kort sagt foretaget et forsøg på at skjule mangelfuld vedligeholdelse."

En interesseret køber af ejendommen indhentede en ingeniørrapport bl.a. med henblik på at få vurderet ejendommens facader. Af rapporten af 11/9 2013 fremgår:

> **"1. Indledning**
> På foranledning af … er facaderne besigtiget i ovennævnte ejendom. Formålet er at vurdere tilstanden af bindingsværk, murværk og pudsede facader i øvrigt, men i forbindelse med besigtigelsen blev andre forhold også diskuteret, og forholdene er medtaget i rapporten.
> …
>
> **2. Beskrivelse af ejendommen**
> …
> Ydervæggene er af bindingsværk i beboelsen med rødmalet murværk i tavlene. Ydervægge i øvrigt i garage, udhus m.v. er af letklinkerblokke, der er pudset og malet lyserød i facaderne.
> …
>
> **4. Besigtigelse**
> <u>Facader:</u>
> <u>Hovedbygning:</u>
> Facaderne bærer tegn på jævnligt at være blevet repareret med mørtel og efterfølgende malerbehandling. Mørtel er anvendt såvel i murværket i tavlene som i samlingerne i træet i facadernes bindingsværk... Flere steder er skummateriale sprøjtet ind i samlingerne i bindingsværket m.v.…
>
> Afskalninger i maling og filtsningslag forekommer i relativt beskedent omfang, husets alder taget i betragtning ... Lodret revne ses i murværket over elmåleren i gavlen mod nord ... Vand står som blanke perler i malingens overflade, uden at der sker nævneværdig fugtoptagelse i murværket…
>
> Ved at sætte ild til malingen kan denne let antændes …, og karakteristisk lugt fremkommer, hvilket indikerer, at facaderne er malet med plast- eller akrylholdig maling.
>
> Spidsen af en kniv kan flere steder relativt let stikkes langt ind i træet i bindingsværket...
>
> Ydervægge er målt at være ca. 23-26 cm i dimension. Murværket i tavlene skønnes at være ½-stens mure, som indvendigt er blevet 'efterisolering' ved at mure 50-100 mm tykke letklinkerblokke op langs ydervæggene i facaderne. Revner i false ved vinduer ses flere steder…
> …
> <u>Garage, redskabsrum m.v.:</u>
> Bygningen er opført af letklinkerblokke.
>
> Overliggeren over garageporten mod vest er formentlig løs, og afskallet puds ses omkring overliggeren… Mod syd flere revner i sokkelpudsen, og over et større areal er sokkelpudsen løs og/eller skallet af… Lodrette revner ses i murværket i gavlen mod øst. Revnerne ses over døren samt under vinduet... På vægfladerne indenfor garageporten skaller maling og mørtelpudsen af…
> …
>
> **5. Fugtmåling**
> …

Ud fra kalibreringskurven til Troxler Neutronmåleren kan fugtindhold i murværket beregnes som følger:

- Niveau over sokkel/bundrem: 0,3-2,2 vægt%
- Niveau svarende til underside vinduer: 0-0,5 vægt%

Fugtindhold i størrelsesordenen ca. vægt% eller lidt mere er ikke usædvanligt i udvendigt murværk, men set i lyset af, at murværket generelt må betegnes som værende tørt eller tilnærmelsesvis tørt, må fugtindhold i størrelsesordenen ca. 2,2 vægt%, som der er registreret visse steder i den nederste del af murværket, betegnes som værende højt.

Fugt udvendigt i trædele - bindingsværk og karmtræ ved døre og vinduer - er målt at variere i intervallet ca. 7-10%, hvilket må betegnes som svarende til forventeligt, og det registrerede fugtindhold er ikke kritisk for træet.

6. Vurdering
På baggrund af de foretagne observationer, udførte fugtmålinger og modtagne oplysninger kan følgende vurderinger gives:

Facader/ydervægge:
Facaderne i hovedbygningen bærer præg af løbende at være blevet repareret. Reparationerne vurderes på interimistisk vis at være udført i takt med at behovet for udbedringer har vist sig. Mørtel er således anvendt både i murværket i tavlene, men også i selve træet/bindingsværket.

Skummateriale er også flere steder anvendt som reparations-/udfyldningsmateriale.

Både anvendelse af mørtel i bindingsværket og anvendelsen af skummateriale må betegnes som værende en fejlagtig udførelsesmetode. Mørtel og skummateriale 'holder på eventuel fugt' og hindrer naturlig udtørring i murværk og trædele med risiko for råd i træet til følge.

Råd i bindingsværket er registreret flere steder, og reparationer/udskiftning af stolper og især bundremme i større omfang må påregnes. Reparation/udskiftning af bindingsværket i et vist omfang må også påregnes højere oppe i facaderne.

Malingen, der er anvendt udvendigt i facaderne skønnes at være en plast- eller akrylbaseret malingstype. Erfaringsmæssigt er fordampningshastigheden (må ikke sammenlignes/forveksles med diffusionsmodstand) af eventuel fugt bag sådanne malingstyper meget langsommelig, hvilket i sig selv medfører risiko for afskalninger i maling og filtsningslag samt risiko for råd i bindingsværket.

Eksisterende maling foreslås fjernet i alle facader. Lavtryksblæsning af facaderne vurderes at være en egnet metode hertil, men det betyder også at filtsningen i tavlene i hovedbygningen samt mørtelpudsen i garagen/udhus skal fornyes.
…
Fundamentet i hovedbygningen er formentlig syltsten med deraf følgende risiko for opstigende fugt i ydervægge. Udfældningerne og fugtaftegningerne i den nederste del af ydervæggen i værelset mod vest tyder ikke på, at der er udført selvstændigt fundament med tilhørende fugtspærre under 'bagvæggene' af letklinkerblokke.

Opstigende fugt i ydervægge kan også være forklaringen på, at fugtindhold op til ca. 2,2 vægt% er registreret i den nederste del af murværket.

> Fugt i murværket kan dog også skyldes regnvand, der trænger ind gennem de mange revner og sprækker, der naturligt forekommer i overgangen mellem murværk og træ, og den langsommelige fordampningshastighed gennem den anvendte maling bevirker, at 'fugtoptagelsen' i murværket i visse perioder kan være større end 'fugtafgivelsen', og risiko for højt fugtindhold og dermed risiko for skadelige påvirkninger er til stede."

Selskabet foretog en fornyet besigtigelse den 21/11 2013 og fastholdt sin vurdering. I taksatorens rapport er bl.a. anført, at fotos viser, at der er brugt skum i bindingsværket efter overtagelsen.

Klagerens advokat har i mail af 18/2 2014 til selskabet bl.a. anført:

> "Det fremgår af [ingeniørrapport af 11/9 2013], at bindingsværksfacaden er blevet repareret med mørtel og efterfølgende malebehandling. Der er desuden anvendt skummateriale.
>
> Det fremgår, at malebehandlingen er sket med en plast- eller acrylholdig maling. Behandlingen er ikke egnet til en sådan facade og medfører risiko for afskalninger i maling og filtsningslag samt risiko for råd i bindingsværket.
>
> Den anvendte mørtel og skummaterialet i forbindelse med reparation betegnes i rapporten som en fejlagtig udførelsesmetode, og der er risiko for råd i træværket, som en følge heraf.
>
> [Klagerens rådgivende ingeniør], som er specialist i facaderenovering, har tillige anført, at det nævnte forhold burde være anført i forbindelse med udfærdigelse af tilstandsrapporten ved min klients køb af ejendommen i 2010.
> …
> Det anførte fra både … og … indikerer klart, at den forkerte behandling har forårsaget skader på facaden eller, hvad der må være uomtvisteligt, vil forårsage skader på både murværk og træværk.
>
> Det er derfor min opfattelse, at Gjensidige under ejerskifteforsikringen må dække udgifterne til at få fjernet den fejlagtig anvendte maling, den fejlagtig anvendte mørtel og skummateriale og en efterfølgende korrekt behandling af facaden. Såfremt det under arbejdet måtte konstateres, at der er skader på murværk og/eller træværk, må disse udbedres."

I brev af 14/1 2015 fra klagerens advokat til nævnet hedder det bl.a.:

> "Gjensidige Forsikring påpeger, at der ikke er nogen skader konstateret på baggrund af den forkerte overfladebehandling.
>
> Det fremgår af [ingeniørrapport af 11/9 2013], at den forkerte overfladebehandling medfører risiko for afskalning i malingen og filtsningslag samt risiko for råd i bindingsværket. Det fremgår desuden, at råd i bindingsværket er registreret flere steder, og reparation/udskiftning af stolper og især bundremme i et større omfang må påregnes. Det fremgår desuden, at reparation/udskiftning af bindingsværket i et vist omfang må også påregnes højere oppe i facaderne. Der er således i høj grad dokumentation for, at der er sket skader, ligesom det som anført er risiko for skader.

Det fremgår af kendelse 70.992, at 'efter Nævnets opfattelse udgør forkert vedligeholdelse en skade, når den forkerte vedligeholdelse som her resulterer i skader på facaderne'. Det bemærkes også i den forbindelse, at der ikke på nuværende tidspunkt som i 70.992, er gennemført et egentligt syn og skøn til nærmere afklaring af, hvilke helt præcise skader der er på murværket og bindingsværket, samt en nærmere endelig stillingtagen til, hvad årsagen hertil måtte være herunder, hvorvidt den forkerte overfladebehandling er eneårsag hertil. Når … i sin erklæring netop fremhæver, at der er risiko for bl.a. råd i træværket, grundet den forkerte overfladebehandling, og når han samtidig anfører, at der rent faktisk er råd i noget af træværket, er der fin overensstemmelse mellem skaderne og overfladebehandlingen.

Det er derfor klagerens opfattelse, at Gjensidige Forsikring må anerkende at skulle betale for udbedring af skaderne på murværket samt en efterfølgende korrekt overfladebehandling."

Selskabet har i brev af 9/3 2015 til nævnet anført:

"Vores vurdering

…
Vi må fastholde, at der ikke er forsikringsdækning for det anmeldte forhold over Ejerskifteforsikringen.

I relation til de reparationer, som er foretaget løbende og jævnligt med skum, må vi oplyse, at disse er udført af forsikringstager efter deres overtagelse af ejendommen. Dette dokumenteres af fotos, som vores konsulent har optaget på besigtigelsestidspunkterne.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som ikke har været til stede på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15.

Allerede på baggrund heraf er der ikke forsikringsdækning for de 'reparationer', som er udført med skum.
…

[I] tilstandsrapporten [er] under pkt. 3.1 anført, at der er udført puds uden på træet. Forholdet har fået karakteren K2, som er en alvorlig skade. I henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 16 a dækker Ejerskifteforsikringen ikke forhold, som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Således må vi fastholde, at den interimistiske reparation af facaden med mørtel - og skummateriale - ikke udgør forhold, som er omfattet af Ejerskifteforsikringen, men at vi har anbefalet, at både mørtel og skummateriale fjernes hurtigst muligt for at forhindre eventuel fremtidig opfugtning.

I relation til malerbehandlingen af murværket fastholdes afvisningen heraf, idet forsikringstager ikke har dokumenteret, at den eventuelle fejlbehandling udgør en 'aktuel' skade eller et forhold, som giver 'nærliggende' risiko for skade på bygningen.

Vi bemærker, at det er forsikringstager, som skal dokumentere, at der er tale om et forhold, som er omfattet af Ejerskifteforsikringen, dvs. opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14.

Det er lagt til grund, at murværket er fejlbehandlet, da det tilsyneladende er behandlet med plast- eller akrylbaseret malingstype. Det er dog på ingen måde dokumenteret, at denne eventuelle fejlbehandling har medført skader på murværket.

Det er korrekt, at det er anført, at denne malingstype erfaringsmæssigt har en langsommere fordampningshastighed af eventuel fugt, hvilket kan medføre risiko for afskalninger i maling og filtsningslaget samt risiko for råd i bindingsværket.

Det er dog også konstateret, at fugtindholdet i de udvendige trædele - bindingsværk og karmtræ ved døre og vinduer - er forventeligt og på ingen måde kritisk for træet.

Det er også konstateret, at fugtindholdet i murværket er sædvanligt, og det er anført, at det er tørt / tilnærmelsesvist tørt, og at der alene - sammenlignet med det tørre murværk - er konstateret forhøjet fugt visse steder i den nederste del af murværket. Det konkluderes dog også, at dette kan skyldes opstigende grundfugt jf. nærmere herom nedenfor.

Ligeledes fremgår det også, at vand står som blanke perler i malingens overflade, uden at der sker nævneværdig fugtoptagelse i murværket. Således er der tale om minimal fugtoptagelse i murværket.

I relation til opstigende grundfugt bemærker vi, at der er tale om en ejendom, som er opført i 1850, og at det på ingen måde er usædvanligt, at der er opstigende grundfugt i en ejendom af denne alder, idet man på daværende tidspunkt ikke fugtsikrede mod opstigende grundfugt, som vi kender det i dag.

Opstigende grundfugt i en bygning fra 1850 udgør ikke en dækningsberettigende skade, da der ikke er tale om et forhold, som adskiller sig nævneværdigt for en bygning af den alder, jf. skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14 (vi har i øvrigt også i policen taget forbehold for bygningsdele angrebet af bl.a. fugt på baggrund af konstruktionsprincipperne på opførelsestidspunktet).

Herudover vil vi også understrege, at det i rapporten er anført, at afskalninger i maling og filtsningslag forekommer i relativt beskedent omfang, når husets alder tages i betragtning (1850). At der er stort set ingen afskalninger er, dokumenteres også af de optagne fotos.

Vi vil også bemærke, at det på ingen måde er usædvanligt for en bygning, som er opført i 1850 - at der konstateres råd i et vist omfang i et 165 år gammelt bindingsværk. Dette er ganske sædvanligt, og det nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder jf. forsikringsbetingelserne pkt. 14.

Herudover er det i tilstandsrapporten pkt. 3.1 'Facader/gavle' anført, at *'bindingsværk er stedvis med begyndende nedbrydning bl.a. især mod vest og nord'*. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 16 a.

Igen vil vi påpege, at det af rapporten fra … er fastlagt, at fugtindholdet i de udvendige trædele - bindingsværk og karmtræ ved døre og vinduer - er forventeligt og på ingen måde kritisk for træet, at fugtindholdet i murværket er sædvanligt, tørt/tilnærmelsesvist tørt, og endelig at vand står som blanke perler i malingens overflade uden nævneværdig fugtoptagelse i murværket.

Vi har således på baggrund af vores besigtigelser og rapporten fra Rådgivende Ingeniører … ikke konstateret forhold (malerbehandling) ved bygningen, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende ejendomme fra 1850. Der er muligvis tale om en fejlbehandling, men denne har på nuværende tidspunkt ikke resulteret i nogen aktuelle skader - der er end ikke konstateret usædvanlig forhøjet fugt i murværk eller bindingsværk - og det har derfor også sin klare formodning imod sig, at der som følge af denne eventuelle fejlbehandling er nærliggende risiko for skader på bygningen.

På baggrund af ovenstående anført må vi fastholde, at vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning for fjernelse af malerbehandlingen og efterfølgende fornyet malerbehandling, idet skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14 ikke er opfyldt.
…

I relation til advokatens henvisning til kendelse fra Ankenævnet for Forsikring 70.992 bemærker vi, at der i AK 70.992 netop var konstateret skader på bygningen som følge af fejlbehandlingen. Nævnet fastlægger i kendelsen, at forkert vedligeholdelse udgør en skade, når den forkerte vedligeholdelse resulterer i skader på facaderne. Det er ikke påvist skader på forsikringstagers bygning som følge af en eventuel fejlbehandling, jf. ovenstående."

Af policen fremgår:

"Klausuler
Forsikringen dækker ikke bygningsdele angrebet af svamp, råd, fugt, skimmel og insekter, hvilket er begrundet i konstruktionsprincipperne på bygningens opførelsestidspunkt."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)
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 skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

15. Hvad er dækningen betinget af
Dækning er betinget af:
a. at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen …
…

16. Hvad dækker forsikringen ikke
Forsikringen dækker ikke:
a. forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende el-

ler klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et bindingsværkshus fra 1850. Nævnet lægger til grund, at murværkstavler på facaderne inden overtagelsestidspunktet er blevet behandlet med organisk maling, som i almindelighed ikke er egnet til bindingsværkshuse, fordi fordampningshastigheden for indtrængende vand erfaringsmæssigt kan blive for lav, hvilket kan medføre fugtophobning i træ og murværk og deraf følgende skader.

Efter en gennemgang af sagen, herunder taksatorens beskrivelser og fotos samt ingeniørrapport af 11/9 2013, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den udførte malingbehandling på facader er årsag til skader på ejendommen. Nævnet finder videre, at klageren ikke har bevist, at malingbehandlingen indebærer en nærliggende risiko for skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på det oplyste om standen af facadernes malings- og pudslag samt resultaterne af de udførte fugtmålinger i træ og murværk.

Nævnet har også lagt vægt på, at der hviler en latent vedligeholdelsesbyrde for ejendomme som den pågældende, og at man som køber ikke kan forvente, at vedligeholdelse af facaderne gennem årene er sket optimalt. Nævnet finder det ikke godtgjort, at malingsbehandlingen har medført et særligt omfattende vedligeholdelsesbehov vedrørende facaderne, der går ud over, hvad klageren med rimelighed måtte forvente.

Ingeniøren har i rapport af 11/9 2013 anført, at der er registreret råd i bindingsværket flere steder, og at reparationer af stolper og især bundremme i større omfang må påregnes. Nævnet bemærker, at det fremgår af tilstandsrapporten med karakteren K2, at den bygningssagkyndige 3 år tidligere konstaterede stedvis begyndende nedbrydning af bindingsværket. Nævnet finder, at det ikke er bevist, at tilstandsrapportens beskrivelse

af nedbrydning af bindingsværk var klart forkert for forholdet på overtagelsestidspunktet. Nævnet finder derfor, at forholdet ikke er dækningsberettigende over forsikringen.

Ingeniøren har i rapport af 11/9 2013 videre anført, at der fejlagtigt er anvendt mørtel og skum i bindingsværket i forbindelse med løbende, interimistiske reparationer.

Selskabets taksator har anført, at billeder viser, at der er brugt skum i bindingsværket efter overtagelsen. Af tilstandsrapporten fremgår med karakteren K2, at der enkelte steder er udført puds uden på træet. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var udført fejlreparationer af facaderne med skum og/eller mørtel i et omfang, så det udgør en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade henset til tilstandsrapportens bemærkninger.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels