Ankenævnet for Forsikring

Den 19. august 2015 blev i sag nr. 87920:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
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 ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for udbedring af en anmeldt fejlbehandling af husets pudsede facader.

Selskabet har tilbudt at betale 10 % af omkostningerne til udbedringen af de afskallinger, der nu er konstateret.

Selskabet har anført, at de konstaterede forhold ved facaderne ikke opfylder forsikringens skadebegreb.

Den forsikrede ejendom er opført i 1927. Klageren overtog ejendommen den 1/2 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 22/6 2012.

Af tilstandsrapporten fremgår:

"4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel	K1	Der er generelt mindre revnedannelser i soklen, specielt mod øst."

2. 87920

Klageren har i klageskemaet af 11/4 2015 anført:

"Afskalning af vandskuring på ejendommen ...

Vi overtog ejendommen d. 1. feb. 2013, og i foråret 2013 begyndte afskalningerne på stuehuset, hvorefter vi anmeldte skaden til Tryg d. 24. maj 2013.

Ejendommen er fra 1927, men blev totalrenoveret i 2005/2006. Stuehuset har stået med røde sten til 2005/2006, hvor sælger selv har vandskuret og malet facaderne.

I tilstandsrapporten, der er udarbejdet i juni måned 2012, er der ikke bemærkninger til facademurværket. Yderligere blev der ikke observeret nogle synlige afskalninger ved fremvisningerne og indflytning.

Sælgeren har heller ikke gjort opmærksom på, hverken i købsaftale eller i sælgeroplysning, at der tidligere har pågået reparationer af vandskuring og maling af facaderne.

Flere fagfolk (murer, syn og skønsmand, ingeniør) har konkluderet at overfladebehandlingen fra 2005/2006 var udført forkert (alle dokumenterne er vedhæftet).

For eksempel i rapporten (… (nov. 2014)) fra ingeniør … står der at overfladebehandlingen ikke er udført korrekt, og omfugninger herunder dimension og cementholdig fugemørtel er fejlagtig udført. Disse fejl leder til fugtindtrængning og hermed skaderne … Yderligere skriver han, at huset ikke har været egnet til overfladebehandling i 2005/2006…

I ejerskifteforsikringen står der at den ikke dækker revnedannelse i eller afskalning af pudsede facader, når der har været anvendt gængse materialer og/eller udførelsesmetode. Rapporten fra ingeniør … dokumenterer, at der ikke er anvendt gængse materialer og/eller udførelsesmetode. Hvormed Tryg burde dække skaden.

Vi har set lignende sager, hvor skaderne blev dækket (kendelse nr. 71.574 og 80.408 fra Ankenævnet for forsikring).

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi vil gerne opnå, at Tryg dækker udbedringen af nuværende skade og forhindre yderligere skader. I rapporten fra ingeniør … er følgende udbedringsforslag:

1. Facaderne renset, omfuget, filtset og malet på ny,
eller
2. Malingen fjernes i facaderne (så der ikke er en 'membran' i facaderne), og hård facadeisolering fx 50 mm kan klæbes og mekanisk fastgøres i facaderne, hvorefter armeret pudslag påføres."

I brev af 23/4 2015 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Ejendommen
Der er tale om et traditionelt opført stuehus fra 1927, hvor facaderne efter det oplyste er tyndpudset og malet omkring 2005-2006.
…

Argumentation

…

På tyndpudsede facader er en del af den almindelige vedligeholdelse, at ejendommen gennemgås mindst en gang om året, efter vinteren, og i den forbindelse skal eventuelle revner og afskallinger repareres.

Der er således intet unormalt i at vores kundes sælger har haft gennemgået ejendommen, og i den forbindelse udført partiel reparation af facaden.

Vi er enige i, at der bortset fra anmærkningen om revner i fundamentet, ikke er anmærkninger i tilstandsrapporten; men det er ikke nødvendigvis ensbetydende med, at der derved er tale om et forhold, som er omfattet af en ejerskifteforsikring.

Det fremgår blandt andet af tilstandsrapportens side 2, at den bygningssagkyndiges gennemgang af ejendommen tager udgangspunkt i huse af tilsvarende alder og type - og altså ikke et nyt hus. Man skal derfor være opmærksom på, at forhold, som er almindelige for sådanne huse ikke nødvendigvis er omtalt i rapporten, og der henvises til Hustypebeskrivelsen.

I den hustypebeskrivelse, som blev udleveret til vores kunde i forbindelse med huskøbet, fremgår det under vedligeholdelse, at hustypen kræver jævnlig vedligeholdelse af de udvendige facader og især af murværk omkring vinduer og døre.

Det er således vores opfattelse, at vores kunde ved beskrivelsen omkring hustype, er orienteret om, at ejendommens facader kræver en jævnlig gennemgang og vedligeholdelse.

I betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring fremgår endvidere følgende, som eksempler på ikke dækningsberettigende skader:

'Yder- og indervægge

- revnedannelse i eller afskalning af pudsede facader, når der har været anvendt gængse materialer og/eller udførelsesmetode
- løs eller afskallet puds og/eller maling, der skyldes almindelig aldersbetinget slid'

Ud fra de foreliggende rapporter finder vi det fortsat ikke dokumenteret, at det der er konstateret og anmeldt kort efter overtagelsen af ejendommen skyldes, at der ikke er anvendt gængse materialer eller udførelsesmetoder.

Af rapporten fra Ingeniør … fremgår det blandt andet, at skadeomfanget, henset til alderen og udførelsen af tyndpudsningen må betragtes som værende begrænset og/eller under forventelige.

Ud fra denne konklusion finder vi det fortsat ikke dokumenteret, at det konstaterede opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Det er endvidere vores opfattelse, at årsagen til, at afskallingen er eskaleret, som den er i forhold til de oprindelige fotos skal findes i, at der i de forløbne vintre ikke er foretaget almindelig vedligehold af facademalingen/tyndpudset. Dette er ikke omfattet af en ejerskifteforsikring.

Vi har tidligere accepteret at skulle betale 10 % af omkostningerne til udbedringen af de afskallinger, der nu er konstateret, og dette dækningstilsagn vil vi naturligvis ikke tilbagekalde på nuværende tidspunkt. Vi har imidlertid endnu ikke modtaget et tilbud, som vi kunne forholde os til i relation til opgørelsen af erstatningen."

Klageren har i mail af 10/5 2015 til nævnet bemærket:

"Vi har yderligere kommentarer til sagen, da vi gerne vil uddybe at vi og Tryg fortolker, afsnit … i rapporten fra ingeniør …, forskelligt.

Vi har derfor haft telefonisk kontakt til ingeniør … for at få uddybet afsnit ... Han forklarede at skadesomfanget er begrænset og/eller under forventning, når man tænker på, at arbejdet er lavet forkert fra starten …, og huset ikke har været egnet til overfladebehandling i 2005/2006 …

Der står ingen steder i rapporten, at det ikke er ualmindelig med afskalninger efter en årrække på 8 år. Ingeniør skriver kun, at det er under forventning, at der ikke er flere skader pga., at det er lavet forkert.

På s. … står der at overfladebehandlingen ikke er udført korrekt, og omfugninger herunder dimension og cementholdig fugemørtel er fejlagtig udført. Disse fejl leder til fugtindtrængning og hermed skaderne.

Grunden til at skadesomfanget ikke er større, skyldes højst sandsynligt at sælger har lappet på skaderne. Dette fik vi ikke at vide, da vi købt huset og der stod intet i tilstandsrapporten. Sælger har herefter sagt, at han har lappet på skaderne efter frost vejr. Hvilket må betyde at han har lappet på muren mindst en gang om året. Ingeniøren skriver også i hans rapport, at der ses malerreparationer flere steder ...

Flere murer har informeret os om, at det ikke kan lade sige gøre kun at lappe på afskallingerne, da skaden vil ske igen, når overfladebehandlingen er lavt forkert fra starten. Hermed kan vi ikke gå med til kun at få dækket 10 % af omkostningerne, som Tryg tilbyder."

I brev af 9/8 2013 fra selskabets taksator til klageren hedder det:

"Det skadede:

Facademalingen:
Ved besigtigelsen kunne jeg konstatere, at der er områder med afskalninger i malingen. På nordfacaden er det i pletter, hovedsagligt oppe på muren, mod syd er det mere koncentreret ved overgangen mellem sokkel og ydervæg og opefter, her er der også afskalninger i teglstenen. Ved gavlene er der praktisk talt ikke afskalninger, men enkelte revner ved fundamentet, som skal eftergås.

Murerens udtalelse:
I har haft murer … til, at komme med en udtalelse på afskalningerne. Han skriver: *'Jeg har konstateret afskalning af maling mange steder på husets facademur'.* Den udtalelse er jeg enig med mureren i, det er fortrinsvis malingen der er afskallet, de steder der er skader. Ud over de steder, hvor teglstenene er frostsprængt, er der ikke afskalninger, at se på selve vandskuringen.

Han skriver også: *'Man kan se, at underlaget ikke er rengjort'*. Jeg er i tvivl om hvilket underlag han mener, for eftersom han til sidst foreslår en sandblæsning og en ny vandskuring af huset, så vil jeg tolke det som, at han mener, at det er underlaget for tyndpudsen der mangler rengøring, men jeg kan ikke konstatere løs tyndpuds.

Det kan også være en rengøring af vandskuringen inden malerbehandlingen af facaden, da det jo er malingen der skaller, men så burde det jo ikke være nødvendigt at sandblæse, men blot rengøre tyndpudsen.

Mine observationer:
Sydfacaden især har mange fine revner fra fundamentet der går op i muren og revner ved vinduer og døre. De øvrige vægge har også revner og huller, bla. under gårdlampen til højre for hoveddøren på nordfacaden, det ser også ud til, at fastgørelserne ved lamperne på denne facade giver anledning til vandindtrængning.

Revnerne opstår ved, at væggene bevæger sig over året ved frost/tø, storm, bevægelser ved murede stik over vinduer og døre samt bevægelser/sætninger i fundamentet. Det er ganske normalt for en bygning med den alder.

Ydermere kan der være fugtforhold i bygningen der gør, at der ophobes fugt fra huset i ydervæggen og som bremses ved den udvendige malerbehandling og ved frost kan løsne malingen. Malingen er beregnet til facader og skal have en grad af vandafvisning udefra, men samtidigt tillade fugt, at komme ud indefra. Denne balancegang kan forrykkes ved, at der pletvis kommer uforholdsmæssig meget fugt indefra, også kaldet konvektion.

Jeg er sikker på, at revnedannelserne har deres del af årsagen til afskalningerne og fugtophobninger i ydervæggen på grund af konvektion er et godt bud på, på de afskalninger, der ikke kan relateres til revnedannelser. Vinduessålbænke er generelt meget udsatte og skal eftergås årligt, sammen med de øvrige revner der uundgåeligt opstår.

Malerbehandlingen i øvrigt, er ud fra alderen på 7-8 år taget i betragtning god, men det er nok ved tiden, at hele huset skal have en ny malerbehandling som en del af det regelmæssige vedligehold, grundet de udfordringer bygningen har.

Jeg har et link til en hjemmeside som omhandler tyndpudsede facader, det er godt nok en indfarvet tyndpuds der er beskrevet, men det er for så vidt det samme princip i forhold til det regelmæssige vedligehold der skal udføres, linket er:
http://www.bolius.dk/alt-om/mure-og-facader/artikel/reparation-af-indfarvet-tyndpuds/

Opsummering
Trods det, at afskalningerne ikke er omtalt i tilstandsrapporten, så er skaderne ikke dækket, da det er forventeligt, at der løbende kommer skader på tyndpudset murværk med den alder. Ved besigtigelsen nævnte jeg, at de skader der ses, formentligt allerede har været til stede, da i køber huset her i vinter. Det kan du delvist bekræfte, men som du sagde, så var det primært det indvendige i kiggede på.

Mit råd til jer er, at i får de afskallede områder afrenset og repareret de steder, hvor der er afskalninger på murstenene samt udfaldne og porøse fuger i sålbænkene. Derefter en malerbehandling af alle vægge. I skal herefter hvert forår, gå huset efter for revner i murværket og pletvis male de skader der er kommet over vinteren.

Bemærk, at der er meget forskel på vintre i Danmark, nogle vintre har utallige frost/tø perioder, som er meget hårde ved malingen, andre vintre har mere konstante perioder under frysepunktet som er knapt så hårde ved malingen og murstenene.

En sandblæsning, vil efter min overbevisning ikke løse jeres problemer, da murene herefter stadig vil bevæge sig og dermed stadig forårsager revner og fugtindtrængning til følge."

Af en ingeniørrapport af 16/6 2014, som er indhentet af klageren, fremgår:

"I forbindelse med besigtigelsen blev der konstateret følgende:
…
1. Vandskuring og maling skaller af på teglstenene.
2. Vandskuring og maling, samt teglsten skaller af.
3. Vandskuring og maling skaller af på fugerne.
4. Vandskuring og maling skaller af i partielle områder.

Årsagen:
1. Teglstensoverfladen er glat og hårde, hvorved vandskuringen ikke kan hæfte tilstrækkelig på underlaget, og herved skalle af. Teglvæggen burde være sandblæst inden vandskuringen.

2. Teglstenene er porøse og fugtvandringen går inde fra huset og ud, hvorved fugten ophober sig bag vandskuringen og malingen. Dugpunktet vil ligge i den yderste teglsten. Ved at hulmuren er efterisoleret vil ydermuren være udsat for frost, hvorved teglstenen som indeholder tilstrækkelig med fugt vil frostsprænge (skalle af).

3. Teglstenene er hårde og frostfaste, hvorved fugtvandringen sker igennem mørtelfugerne. Fugten ophober sig bag vandskuringen og malingen, hvorved frosten får vandskuringen og malingen til at skalle af.

4. Årsagen til at vandskuringen og malingen afskaller i partielle områder kan være at der er en større fugtvandring ud gennem væggen i disse områder. Når der kommer mere isolering på den indvendige side af ydermuren vil dugpunktet også komme længere ind i væggen. Dette er også en medvirkende årsag til skader.

I forbindelse med etablering af indvendig forsats vægge skal der etableres en dampmembran. Årsagen kan være at dampmembranen ikke er tæt mod gulvet (det ses tydeligt udvendigt på facaden ved terrassen), og at der er eventuelle huller i dampmembranen forskellige steder. I forbindelse med besigtigelsen er der ikke undersøgt om forsatsvæggen har en dampmembran eller i tilfælde at membranen er der, om den er tæt. Dette skal evt. undersøges nærmere, hvis det bliver nødvendigt.

Konklusionen:
Der ligger flere sammenfaldne faktorer til årsag for afskallingen. Vandringen af fugt fra indvendig bygning og ud gennem teglvæggen kan ikke stoppes. Ved at der måske er opsat en dampmembran på den indvendige side, hvor den ikke er tæt vil give partielle fugtskader udvendigt. Både vandskuringsmørtlen og malingen er diffusionsåbne, men ved at sætte dem sammen vil overfladen bliver tættere.

Ved at pudse væggen vil fugten i både sten og fuge fordele sig ud i pudslaget og derved vil der blive en større overflade, hvor fugten kan trække ud gennem overfladebehandlingen.

Det er altid problematisk at vandskure ældre bygninger, som samtidig bliver bedre isoleret på den indvendige side, fordi dugpunktet flytter sig længere i murværket.

Løsningen:
Løsningen vil være at lægge et pudslag på facaderne efter murhåndbogens anvisning, efter at facaderne er blevet sandblæst, renset og udtørret. Facaderne males efter forskrifterne med diffusions åbent maling, der er beregnet for facader med pudsede overflader.

Sælgeren har ikke gjort opmærksom på, hverken i købsaftalen eller i sælgeroplysning, at der tidligere har pågået reparation af vandskuring og maling af facaderne. Tilstandsrapporten har heller ikke bemærket, at der skulle være problemer med vandskuringen på facaderne.

Det er et krav, at alle punkterne i notatet bliver rettet, da ejeren ikke kan leve med disse fejl og mangler, som vil medfører reparation og maling af facaderne hvert år. Ejeren er ikke i købsaftalen eller i tilstandsrapporten blevet gjort opmærksom på problematikken."

Selskabet har i brev af 30/9 2014 til klageren bl.a. anført:

"Der bliver skrevet om manglende renhed under maling eller tyndpuds, om fugt i væg, om malingens diffusionstæthed og eventuel om opsætning af indvendig forsatsvæg og så videre.

Det kan jo være lidt af det ene eller det andet, der er årsagen, men det vi kan konstatere er, at en mindre del (måske 10 %) af facaden har små revner eller små afskalninger. Det er klart, at når først der er mindre afskalninger, så tager det hurtigt noget mere med, når stenene bliver opfugtet og får vind, vejr og frost, så ryger der en skal mere.

Men det vedrører en mindre del af facaden, så hvorfor vil man fjerne den gode vandskuring på de sidste 90 % af facaden. Den maling som din murer og … har foreslået er, bevisligt en mere diffusionslukket maling end der huset har i forvejen. Dette betyder, at facaderne efter denne behandling vil være mere disponeret for revner og afskalninger end den der ses i forvejen, 8 år efter maling er påført.

På trods af tidligere afvisninger af sagen er jeg, sammen med kvalitetsafdelingen, blevet enige om, at vi, på grund af de hurtigt opståede afskalninger, vil tilbyde en reparation af de afskalninger og revner, der ses i facadebehandlingen.

Såfremt du ikke kan acceptere dette, vil jeg bede om tilladelse til at sende en anden ingeniør ud og se på facaderne, så vi kan få afgjort om der er tale om skade udover det normale og hvorledes en udbedring kan ske."

Af ingeniørrapport af 11/11 2014, som er indhentet af selskabet, fremgår:

"4. Besigtigelse

Facaden mod sydvest:
Afskallet maling og løst maling i større omfang ses tilfældigt forekommende i hele facaden, og flere steder kan hvidlige udfældninger registreres i arrene fra afskalningerne… Revnedannelser i større eller mindre omfang ses desuden ud for mørtelfugerne... Forvitringer i murstenenes forreste del (forvitret brandhud) vurderes at forekomme, hvor afskalningerne kan konstateres. Trappeformet revne kan observeres i murværket under vinduet i facadens nordlige ende, og revnedannelsen fortsætter ned gennem soklen...

Gavl mod nordvest:
Niveauspring i murværket kan konstateres i det vestlige hushjørne, og reparation/ommuring af hjørnets nederste del vurderes at være udført... Afskallet maling og løst maling i et vist omfang kan konstateres i niveauet over soklen, ligesom hvidlige udfældninger kan registreres nogle steder. Revnedannelser i mindre omfang ses desuden ud for mørtelfugerne… Forvitringer i murstenenes forreste del (forvitret brandhud) vurderes at forekomme, hvor afskalningerne kan konstateres…

Facaden mod nordøst:
Mørke aftegninger / mørke misfarvninger kan flere steder observeres tilfældigt forekommende i facaden, ligesom afskallet maling og løst maling i et vist omfang kan konstateres tilfældigt forekommende i facaden. Hvidlige udfældninger kan registreres nogle steder, og afskalninger i større omfang forekommer i sålbænken ... Maling og/eller malerreparationer er flere steder udført direkte i arrene, hvor der har forekommet afskalninger (uden forudgående reparation eller lignende af arrene).

Gavl mod sydøst:
Afskallet maling og løst maling i mindre omfang kan konstateres i niveauet over soklen. Revnedannelser i overfladebehandlingen ses desuden flere steder ud for mørtelfugerne… Forvitringer i murstenenes forreste del (forvitret brandhud) vurderes at forekomme, hvor afskalningerne kan konstateres.

5. Fugtmåling
…
Højt til usædvanligt højt fugtindhold kan flere steder registreres i niveauet over soklen, hvilket formentlig dels skyldes den megen spildmørtel m.v. i hulmuren i niveauet over soklen.

Højere oppe i facademurværket er fugt i usædvanligt omfang ikke registreret. Regnvand, der rammer flisebelægningen på terrassen mod sydvest sprøjter formentlig tilbage på murværket og forårsager det forhøjede fugtindhold ca. 0,5 meter over soklen …

6. Destruktivt indgreb
I den sydlige ende af facaden mod sydvest blev 2 stk. mursten udtaget i niveauet over soklen. Meget spildmørtel og 'strå' kan observeres i hulmuren … I niveauet over spildmørtlen vurderes ydervæggen at være blevet efterisoleret ved indblæsning af mineraluldsgranulat.

Opmuringsmørtlen er meget svag (vurderes at være meget sandholdig med beskeden indhold af bindemiddel, som det er tidstypisk for huse opført i 1920erne). Stærk fuge i 8-

10 mm dimension kan observeres i formurens forreste del … Mørtelfugen vurderes at være udført som 'en interimistisk' reparation/partiel omfugning, inden facaden er blevet filtset. Ombukket fugtspærre er monteret i hulmuren i niveauet over soklen ...

7. Vurdering
På baggrund af de foretagne observationer og modtagne oplysninger vurderes afskalningerne/forvitringerne i filtsningen og malingen enten at være forårsaget af frost på tidspunkter, hvor fugtindholdet i facademurværket har været højt eller også skyldes afskalningerne/forvitringerne krystaltryk fra vandopløselige salte, der udfældes i synsfladerne under fordampning af fugt.

Murværk indeholder ofte naturligt forekommende salte, og hvidlige udfældninger samt forvitringerne i murstenenes brandhud indikerer, at salte udfældes under fordampning af fugt.

Revner i maling og filtsningslag samt afskalninger/forvitringer i maling og filtsningslag m.v. bevirker, at fugtoptagelsen i facademurværket i perioder formentlig er større end fordampningen af fugt.

Svag opmuringsmørtel har desuden en relativ høj fugtoptagelse, og periodevis høj fugtindhold i murværket kombineret med langsommelig fordampningshastighed af fugt, er årsagen til at skaderne/afskalningerne sker.

Det er undertegnedes vurdering, at forvitringer i murstenenes brandhud formentlig også har forekommet før filtsningen og malingen af facaderne fandt sted, og dermed har murværket formentlig ikke har været egnet til overfladebehandling.

Overfladebehandlingen er ydermere ikke korrekt udført. De 'interimistisk' udførte reparationer/partielle omfugninger af murværket med mørtelfuger i ca. 8-10 mm dimension og med anvendelse af en stærk/relativ cementholdig fugemørtel må betegnes som værende fejlagtig udførelse. Den ringe dimension af mørtelfugerne sammenholdt med anvendelsen af en relativ cementholdig fugemørtel bevirker, at revner i overgangen mellem mørtelfuger og mursten fremkommer med fugtindtrængning og skaderne til følge.

Set i lyset af hvorledes filtsningen er udført og at overfladebehandlingen er ca. 8 år gammel må skadesomfanget betegnes som værende begrænset og/eller under forventeligt. Når dette er sagt er det dog også således, at skader i reglen starter i 'det små', hvorefter skadesudviklingen sker med en vis accelererende effekt - skadesomfanget bliver i reglen mere og mere omfattende.

8. Forslag til udbedring
Af mulige udbedringsforslag foreslås facaderne renset, omfuget, filtset og malet på ny.
…
Alternativt kan malingen fjernes i facaderne (så der ikke er en 'membran' i facaderne), og hård facadeisolering fx 50 mm kan klæbes og mekanisk fastgøres i facaderne, hvorefter armeret pudslag påføres."

10. 87920

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

> **"3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
>
> **3.1 Skader og fysiske forhold**
> 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."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Klagerens hus er opført i 1927. Sælger har i 2005-06 vandskuret og malet murstensfacader og -gavle, men klageren har små 4 måneder efter overtagelsen den 1/2 2013 anmeldt, at vandskuring og maling skaller af. Selskabet har tilbudt dækning for en udbedring af 10 % af facaderne, hvor der forekommer små revner og små afskalninger.

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 har bevist, at der på facaderne - ud over det, som selskabet har anerkendt - er afskalninger eller fejlbehandlinger, som er af en karakter, at det udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand.

Det fremgår af ingeniørrapport af 11/11 2014, at der kan registreres et højt til usædvanligt højt fugtniveau i niveauet over soklen. Ingeniøren vurderer, at afskalningerne på murværket kan være forårsaget af frost på tidspunkter, hvor fugtniveauet i murværket er

højt. Af ingeniørrapport af 16/6 2014 fremgår, at fugtvandringer i murværk er en af flere sammenfaldende faktorer, der er årsag til afskallingen.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at opfugtning af murværk er af et sådant omfang, at det udgør en skade i forsikringens forstand, eller at der er opfugtning, som skyldes et fysisk forhold ved ejendommen, der udgør en skade.

Nævnet kan herefter ikke pålægge selskabet at yde yderligere forsikringsdækning, end hvad selskabet har tilbudt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels