Ankenævnet for Forsikring

Den 18. januar 2017 blev i sag nr. 89347:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
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 en ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. De klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldte afskalninger og revner i pudsen på bygningens facader, manglende fugtspærrer over vinduer og revner i garagen.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til forsikringens skadebegreb. I mail af 29/9 2015 har selskabet dog tilbudt forligsmæssigt at afgøre sagen med udbetaling af et 25.956,25 kr. svarende til 25 % af et af klageren indhentet tilbud på reparation af murværket.

Den forsikrede bygning er opført i 2007. Forsikringen trådte i kraft den 17/5 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 25/4 2013, hvoraf bl.a. fremgår:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1. Ingen bemærkninger		

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	Enkelte mindre revner og løs facadepuds, specielt i SO hjørne. Andre steder var facadepuds blevet repareret og havde farveforskelle.
3. Vinduer og døre		
3.3 Fuger	K3	Der manglede fugning under bundstykke på vinduesparti i garage. Note: Den manglende fugning gør at konstruktionen ikke er tæt og der vil kunne trænge vand ind under vinduespartiet.
4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K1	Generelt enkelte mindre revner i sokkelpuds på flere facader, bl.a. mod Nord og Ost. Enkelte steder var sokkelpuds blevet repareret , bl.a. ved kældertrappe.
4.3 Udvendige trapper	K2	Løs afskallet puds på trappevange til kældertrappe.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

		Ja	Nej	Ved ikke
… **1.**	**Generelle oplysninger**			
… 1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:			
	- kælder/krybekælder/ventileret hulrum? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår? **Fugt på terrasse - Oktober 2012.**	☒	☐	☐
	- yder- og indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår? **Ydervægge i underetagen - Oktober 2012.**	☒	☐	☐

Selskabets taksator besigtigede bygningen den 20/5 2015, og har herom i sit notat anført:

"**Anmeldt forhold:**
Løse fuger og vandindtrængning over vinduesåbninger.
Revne i ydervæg indv. I garage.

…

Konklusion:

Vandindtrængningen over køkkenvinduet skyldes formentligt en dårlig fuge. Det var ikke muligt at konstatere skader eller tegn på fugt. FT mener at der mangel papindlæg/tb-rende. Det kan kun konstateres ved et destruktivt indgreb. Der er en mindre revne i murværket over vinduet, som kan skyldes bevægelse i materialerne ved overligger. Revnen skal repareres - se også nedenfor.

Afskalninger skyldes fugt/frost formentligt fordi, der er trængt vand ind ved revner i pudsen. Alle facader er ubeskyttede, og derfor meget udsatte ved kraftig regn/slagregn. Huset ligger med frit udsyn mod [bugt] (øst -sydøst) og er helt ubeskyttet ved regn/vind fra den retning.

Vedrørende afskalninger over vinduerne er det en del af bygningen, som ligger under en stor tagterrasse. Af sælgeroplysningerne fremgår, at der i oktober 2012 har været problemer med fugt fra tagterrassen, og der har været foretaget reparationer af ydervægge. De afskalninger vi ser, korresponderer præcist med tagterrassen. Der er ingen afskalninger på brystningsmuren over tagterrassen.

Af tilstandsrapporten fremgår en anmærkning om mindre revner og løs facadepuds specielt SØ hjørne. Det er formentligt disse forhold, der har udviklet sig, fordi der er trængt fugt ind ved revnerne. Det er en bygning uden nogen for udhæng/beskyttelse af ydermurene og der vil derfor kunne trænge en del fugt ind, hvor der har været revner i pudslaget.

Jeg antager at tagterrassen er tæt i dag. Tagdug/inddækninger har jeg ikke haft mulighed for at undersøge nærmere.

De netrevner der flere steder ses på sydmuren tyder på, at pudsen er tørret for hurtigt. Typisk noget der ses på en sydvendt mur, hvis arbejdet udføres på en varm sommerdag, og muren ikke i forvejen er blevet vandet.

Andre steder på huset er der mindre afskalninger, formentligt også steder, hvor der har været revner i pudslaget fx over køkkenvindue ved muroverligger. Revnerne kan skyldes naturligt svind i materialerne, eller mindre sætninger i bygningen.

Revne i sydøstvendt væg i garage forekommer ved overgang mellem bagmur i boligen og let væg i garage. Den må tilskrives en mindre sætning, som er uden betydning for styrke/stabilitet i murværket.

Tilstandsrapport:

Er det anmærket i tilstandsrapporten: **ja**

Punkt2 Ydervægge
2.1 Facader og gavle K1 (som det ser ud i dag er det nok snarere en K2)

Udbedring:
Hvad er udbedringen af det skadet og evt. følgeskader:

Fugerne fræses ud på de afskallede områder og der fuges om.
2 gange overfladebehandling med Skalcem 52000 indfarvet.

Interne bemærkninger:

Da FT mener at kunne sammenligne problemerne i ydermurene med nabohuset som er bygget på samme tid af samme bygmester og hvor der i øjeblikket køre en sag vedrørende samme problem, er det aftalt at vi afventer en prøvepudsning. Jeg har dog oplyst at husene ikke er direkte sammenlignelige, da der ikke er brugt ens mursten.

Hvad er oplyst til dig ved besigtigelsen:
FT og dennes advokat oplyser, at der d.20-6-2015 skal afprøves en let sandblæsning, fugning og vandskuring på ca. 1 kvm. af facaden på nabohuset, som man har valgt at sammenligne med, med udgangspunkt i skønserklæringen (her er … også advokat).
FT og advokat … håber, at man i den forbindelse kan undgå syn og skøn og dermed en hurtig afklaring.

Iht. byggesagen er det forskellige bygherrer/rådgivere m.m. Materialer er heller ikke de samme, så jeg tror ikke husene er så ens som FT mener."

4. 89347

I et tilbud af 15/9 2015 indhentet af selskabet fra en entreprenør hedder det:

> "Korektioner til Reparations priser i.h.t e-mail fra [selskabets medarbejder]. Af d. 18.08.2015
>
> Punkt. 1
> Udbedring af aktuelle fugeskader/ partiel reparation på Nordvest og syd øst facaden
> *Fuger kradses ud og om fuges med mørtel 20/80 trykket.
> *Facader vandskures med Alfix Dura puds. I alt. Kr. 83.060
>
> Punkt 2.
> *Syd vest og Nord. I alt kr. 16.800
> *Pris for TB render og overliggere.
> *Opstilling nedtage stillads.
> *Fuger kradses ud og om fuges med mørtel 20/80 trykket.
> *TB render undersøges om de forefindes, hvis ikke monteres disse. Vi tror ikke de er der.
> *2 stk. overliggere udskiftes, skadet af frost. Er muligvis ikke teglbjælker produceret til udvendig.
> *Facader vandskures med Alfix Dura puds.
>
> Vær opmærksom at facader Nord øst og syd vest nu ikke er inkluderet i reparationer."

Selskabet har i en mail af 29/9 2015 bl.a. anført:

> "Jeg har modtaget vedhæftet tilbud på udbedring af de områder, hvor der er aktuelle skader (punkt 1 i tilbuddet). Omkostningerne er 103.825 kr. inkl. moms.
>
> Henset til at skaderne på facaderne primært er i det område, som specifikt er nævnt i tilstandsrapporten, kan jeg tilbyde at dække 25 % af omkostninger til reparation af facaderne, som en forligsmæssig løsning. Det svarer til i alt 25.956,25 kr. inkl. moms. Kunderne vælger selv, hvilken håndværker, som skal udfører arbejdet.
>
> Ved erstatningens udbetaling vil kundernes selvrisiko på 5.000 kr. blive fratrukket."

I en sagsfremstilling vedlagt klageskemaet har klagernes advokat bl.a. anført:

> "Som bilag 4 fremlægges fotoserie, som desværre viser, at ejendommens facade for alvor er begyndt at skalle af.
>
> Som bilag 5 fremlægges skrivelse af 29. april 2015 til Dansk Boligforsikring A/S, hvor de anmodes om, at forsikringsselskabet går ind i sagen og besigtiger skader på ejendommen.
>
> Undertegnede er også advokat for [klagernes genboer], og således er genboer til [klagernes adresse],
>
> Det er desværre det samme byggefirma, sm har opført både nr. … og …, herunder de samme [udenlandske] håndværkere, som har varetaget murerentreprisen.
>
> Efter tilladelse fra [klagernes genboer] vedlægger jeg kopi af skønserklæring af 11. september 2014 vedrørende [klagernes genboers ejendom] (bilag 6).

Det er desværre min opfattelse, at det er de samme håndværksmæssige fejl fra nr. …, som nu også gentages på nr. …

Ved gennemgang af syns- og skønserklæringerne kan det konstateres, at en fuldstændig afrensning af facaderne er nødvendig, og der skal ske en ompudsning.
…
Baggrunden for at Dansk Boligforsikring A/S kun tilbyder en erstatning på 25% af det ved bilag 8 fremlagte murertilbud er, at Dansk Boligforsikring A/S lægger vægt på, at afskalning, som ovenfor anført, var omtalt i tilstandsrapport, bilag 2.

Den 2. oktober 2015 skriver undertegnede til Dansk Boligforsikring A/S (bilag 9) og fastholder, at der skal ydes 100% erstatning, og mangelsudbedring skal omfatte alle 4 sider af rekvirentens ejendom.

Jeg henviser i den forbindelse til supplerende erklæring, bilag 10, angående ejendommen [klagernes genboers ejendom], hvor syns- og skønsmanden svarer på et spørgsmål om, hvorvidt den byggesagkyndige, som havde givet karakteren K2 for afskalning af facadepuds på ejendommen [klagernes genboers ejendom], burde have forudset, at en ompudsning af facaden var nødvendig.

Syns- og skønsmanden svarede nej til at den byggesagkyndige burde have forudset, at en ompudsning var nødvendig.

Ved ejendommen [klagernes genboers ejendom] blev pudseskader bedømt til K2, mens pudseskader ved nærværende ejendom, [klagernes ejendom], kun blev bedømt til en K1'er.

Angående min skrivelse af 2. oktober 2015 (bilag 9) har det aldrig været muligt at få et svar fra Dansk Boligforsikring A/S trods utallige rykkere gennem 7 måneder.

Det er klagerens opfattelse, at en fuldstændig ompudsning af ejendommen er nødvendig, ligesom det må antages, at der mangler dampspærre over ejendommens vinduer og der henvises i den forbindelse til syns- og skønserklæring fra naboejendommen, bilag 6, svar spørgsmål 10.

Ligeledes vedlægges syns- og skønstema, som jeg har ønsket besvaret under en isoleret bevisoptagelse, men [andet forsikringsselskab] har nægtet retshjælp, hvorfor en besvarelse ikke er modtaget.

Det skal fremhæves at spørgetemaet foruden forhold angående facade og dampspærre over vinduer tillige indeholder et spørgsmål angående konstaterede revner i garage."

Dertil har selskabet i brev af 7/7 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"**1. Indledning**
…
Klagers advokat anmeldte ved skadeanmeldelse af 29. april 2015, at der var konstateret afskalninger på ejendommens puds og, at der efter advokatens opfattelse var tale om følger af fejlkonstruktioner. Som grund herfor fremhævede advokaten, at der på et hus i samme område (nr. …) var konstateret fejludført murværk.

Dansk Boligforsikring A/S besigtigede ejendommen d. 20. maj 2015. Besigtigelsesrapporten fremlægges som bilag A. Ved brev af 2. juni 2015 har selskabet afvist dækning, med henvisning til tilstandsrapporten samt, at der ikke kunne konstateres fejl ved husets konstruktioner (bilag B). Selskabet har dog efterfølgende ved e-mail af 19. juni 2015 tilbudt at lade indhente et tilbud på reparation af facaderne, med henblik på at søge sagen forligt (bilag C).

Ved e-mail af 29. september 2015 har selskabet forligsmæssigt tilbudt at dække 25 % af udgiften til en reparation og ompudsning (vandskuring) af facader som er konstateret med afskalninger. Tilbuddet indebærer en dækning på kr. 25.956,25 før fradrag af selvrisiko.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.

Klagers advokat har gjort gældende, at den skønserklæring der er udarbejdet for ejendommen [klagernes genboers ejendom], også er relevant for nærværende ejendom. Dette synspunkt må afvises.

Iht. byggesagerne for de to ejendomme, er der tale om forskellige ejendomme opført af to forskellige bygherrer og med rådgivning fra forskellige arkitekt-/ingeniørfirmaer. Husenes murværk ses opført med forskellige mursten, og der er ingen tegn på, at der skulle være sket uhensigtsmæssig sandblæsning af ejendommen på [klagernes ejendom], som det iht. skønserklæringen har været tilfældet på [klagernes genboers ejendom].

Dansk Boligforsikring A/S har ingen oplysninger om, hvem der har opført de to ejendomme.

Dansk Boligforsikring A/S har ikke ved besigtigelsen kunnet konstatere konstruktive fejl ved ejendommen. Huset fremstår med vandskurede facader, der generelt vil være vedligeholdelseskrævende. Dette gælder navnlig da huset er opført uden nogen form for udhæng, og da huset ligger direkte mod åbne marker og [bugt].

Huset er opført i 2007, og det må lægges til grund, at vandskuringen er udført i forbindelse med opførelsen. Dog indeholder tilstandsrapporten (sælgeroplysningerne) oplysninger om, at der har været foretaget reparationer som følge af fugt på terrassen i oktober 2012 (pkt. 1.4) på ydervægge i underetagen. Omfanget af disse reparationer kendes ikke, men der kan være en sammenhæng med de forhold klager har anmeldt i samme område.

Tilstandsrapporten har desuden under pkt. 2.1 en anmærkning vedrørende mindre revner og løs facadepuds, specielt i SØ hjørne. Klager har på tidspunktet for skadeanmeldelsen været ejer af huset i 2 år, og Dansk Boligforsikring har ikke kendskab til, at der skulle være udført vedligeholdelsesarbejder på facaderne i klagers ejertid.

Henset til at der er tale om vedligeholdelseskrævende facader, og at vandskuringen er udført for 8 - 9 år siden, er det selskabets opfattelse, at det er forventeligt, at der skal udføres vedligeholdelse af de udsatte facader. Det er desuden selskabets opfattelse, at de afskalninger der ses i dag, er opstået efter overtagelsen, som følge af vandindtrængning ved de revner og afskalninger, som ses anmærket i tilstandsrapporten.

Forholdene er uden betydning for ejendommens brugbarhed, men må forventes at ville udvikle sig, såfremt der ikke foretages udbedring.

Det forhold, at selskabet har tilbudt en forligsmæssig dækning, indebærer ikke anerkendelse af, at der er konstateret dækningsberettigende forhold. Selskabet henholder sig således fortsat til afgørelsen fremsendt d. 2. juni 2015, idet det er selskabets opfattelse, at de konstaterede skader på husets facader kan tilskrives manglende vedligehold af de i tilstandsrapporten anmærkede forhold.

Det er klagers advokats opfattelse, at der skal afholdes et syn og skøn, og det fremgår, at der skulle være søgt retshjælpsdækning hertil. Det er vanskeligt at se, hvorfor der skulle kunne meddeles retshjælpsdækning til et syn og skøn, afholdt med det formål at afdække eventuelle skader. Dette vil efter selskabets opfattelse være en urimelig dyr måde at få afdækket eventuelle fejl ved husets konstruktioner.

Der er intet til hinder for, at klager kan anmode en fagmand om at undersøge murværket, med henblik på at afdække udførselsfejl og/eller anvise en korrekt udbedringsmetode. Sådanne udgifter vil være dækkede af forsikringen iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.2. Henset til at vandskuringen er 8 - 9 år gammel, og - bortset fra de trods alt begrænsede områder med revner/afskalninger - fremtræder pæn og intakt, har selskabet ingen grund til at antage, at afskalningerne kan henføres til oprindelige udførelsesfejl.

3. Konklusion

Klager har ikke ved fremlæggelsen af en skønsrapport vedrørende et andet hus sandsynliggjort, at der skulle være tale om dækningsberettigende forhold på klagers ejendom.

De anmeldte forhold må antages at være følger af manglende vedligehold af husets facader, herunder navnlig manglende udbedring af forhold anmærket i tilstandsrapporten. Det bemærkes, at klager har været ejer af ejendom på 2 år.

Vandskuringen på husets facader er desuden 8 - 9 år gammel, og det forhold at vandskuringen ikke fremtræder optimalt udgør ikke en skade. Der henvises i den forbindelse til Ankenævnets kendelser i AN 79.186 samt AN 80.408

Af de årsager bør klagen afvises."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagernes advokat i brev af 23/8 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg vedlægger ny fotoserie, som dokumenterer omfattende skader på [klagernes ejendom].

Her er således hverken tale om en K1-skade, som ejendommens facader var anført til i tilstandsrapport, eller et spørgsmål om manglende vedligeholdelse af ejendommens facader, men derimod at ejendommens facader er fejlbehandlet, da ejendommen blev opført.

Jeg skal derfor fastholde, at en udskiftning af ejendommens facader er nødvendig, således al nuværende puds afrenses, sker omfugning og efterfølgende en nypudsning af ejendommen.

I den forbindelse skal jeg fremhæve, at Dansk Boligforsikring A/S har erkendt, at ejendommen vil tage alvorlig skade, hvis der ikke gribes ind for den nuværende afskalning af ejendommens facader.

Angående skader over køkkenvindue skal jeg fremhæve, at her ikke er tale om en defekt gummiliste, men derimod at der er en stor sandsynlighed for, at dampspærre over vindue mangler.

Jeg skal derfor fastholde, at der skal ske reparation af køkkenvindue, således der åbnes og monteres en dampspærre over vindue.

Endelig ønskes også en renovering af revner i garagevægge, og i den forbindelse skal jeg fremhæve, at Dansk Boligforsikring A/S slet ikke har forholdt sig til denne skade, men kravet fastholdes naturligvis."

Klagernes advokat har ved brev af 23/8 2016 til nævnet fremsendt flere fotos af bygningen. I klagernes advokats brev af 30/8 2016 til nævnet hedder det bl.a.:

"Angående spørgsmålet om ejerskifteforsikringen skal dække skader på mine klienters ejendom, er der nu fremkommet skriftlige indlæg fra sagens parter, og som sagen er belyst nu, er det, efter min opfattelse, på et stade, at sagens synspunkter er gjort gældende, men nogen nærmere grundlag for at Ankenævnet for Forsikring kan forholde sig til ejendommens stand er, efter min opfattelse, ikke til stede.

Jeg vedlægger derfor spørgsmål til sagkyndig, som jeg gerne vil have besvaret og som jeg finder relevant at få besvaret nu under nævnsbehandlingen, således af Ankenævnet for Forsikring får et fagligt grundlag at afgøre sagen på.

Jeg vedlægger 8 spørgsmål, som jeg ønsker besvaret af en af parterne i fællesskab udpeget sagkyndig, og jeg vedlægger i den forbindelse kopi af min skrivelse af denne dato til Dansk Boligforsikring A/S."

De ovenfor omtalte spørgsmål er:

'"1. Det ønskes ved et destruktivt indgreb udtaget en prøve på mursten, som er anvendt på udvendig facade på ovennævnte ejendom, og følgende ønskes oplyst:

A. Er den pågældende mursten sandblæst?
B. Er den pågældende mursten egnet til pudsning?

2. Det ønskes ved et destruktivt indgreb oplyst, om ejendommens fuger er udført håndværksmæssigt korrekt? samt i benægtende fald, hvordan udbedring kan ske, og hvad det vil koste?

3. Det ønskes oplyst, om den puds, som er påført ejendommens facade, er påført i et håndværksmæssig korrekt tykkelse?

4. Den ønskes oplyst om pudsen på facaden skaller af, og i bekræftende fald, hvorledes udbedring kan ske, og hvad det vil koste?

5. Såfremt spørgsmål 4 besvares bekræftende ønskes oplyst, om det er nødvendigt at udskifte ejendommens nuværende facade med nye mursten, samt i bekræftende fald, hvad en sådan udskiftning af facaden med nye mursten vil koste?

6. Den sagkyndige bedes besigtige ejendommens underetage og undersøge, hvorvidt der især omkring vinduer trænger vand ind i ejendommen, samt på hele ejendommen undersøge hvorvidt der over ejendommens vinduer er etableret fugtspærrer?

7. Såfremt spørgsmål 6 besvares bekræftende ønskes oplyst, hvordan udbedring kan ske, og hvad det vil koste?

8. Garage ønskes besigtiget og det ønskes oplyst, om der kan konstateres revner i vægge og i bekræftende fald, hvordan udbedring kan ske, og hvad det vil koste?"

Dertil har selskabet i brev af 20/9 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"At afskalningerne har udviklet sig på det år, der er gået siden skaden blev anmeldt, er der ikke noget overraskende i. Revner og afskalninger bør altid udbedres som en del af facadernes almindelige vedligehold. Bliver de ikke udbedret vil der trænge vand ind i murværket, og skaderne vil udvikle sig. Jeg vedhæfter en udskrift fra boligejer.dk. At skaderne udvikler sig, kan ikke tages som et udtryk for, at der er konstruktive fejl i murværket.

Klagers advokat har fremsendt en række spørgsmål, som ønskes besvaret. Spørgsmålene ses at læne sig meget op af, hvad der er konstateret på naboejendommen, men det er umiddelbart vanskeligt at se, at spørgsmålene er relevante i forhold til nærværende sag.

Selskabets skadekonsulent har set på spørgsmålene og oplyser følgende:

ad spm. 1.
A. Der er ikke konstateret sten med mærker/skader efter sandblæsning.
B. Huset er vandskuret. Der ses ingen steder problemer med, at vandskuringen ikke hæfter på murstene.

ad spm. 2
Fugerne er dårlige, hvor der ses skader. Disse kradses ud og fuges om, jf. tilbud.

ad spm. 3
Huset er vandskuret, dvs. at tykkelsen på /aget afhænger af hvor grov en mørtel der bruges.

ad spm. 4
Ja der er afskalninger, se fotos!

ad spm. 5
Man udskifter ikke en hel facademur fordi, der kommer nogle afskalninger. Se tilbud på udbedring.

ad spm. 6 - 7
Lyder bekosteligt - er der nogen skader/fugt?

ad spm. 8
Der er en mindre revne, som er uden praktisk betydning. Reparation under kr. 5.000.

Det er op til klager at begære syn og skøn, hvis dette ønskes. Det skal dog fra selskabets side fastholdes, at der alene er konstateret lokale skader/afskalninger, der vil kunne ud-

bedres ved en reparation af fuger og ny vandskuring, der hvor disse er konstateret. Der foreligger allerede et tilbud på en håndværksmæssig korrekt udbedring.

Selskabet kan ikke påtage sig at betale for et syn og skøn, der har til formål at fejlfinde på huset. I det omfang der skal afholdes syn og skøn må det være klagers risiko, hvis der ikke kan påvises yderligere dækningsberettigende forhold. Det bemærkes, at der ikke er tegnet udvidet dækning hvorfor der ikke vil være dækning for eventuelle ulovlige forhold, som ikke har medført skader.

Klagers ønske om at få udført destruktive indgreb over samtlige vinduer jf. spm. 6 vil være meget bekosteligt, og det er vanskeligt at gennemskue, hvad der skulle være formålet med en sådan undersøgelse. Dansk Boligforsikring har ikke set skader som følge af vandindtrængning omkring vinduerne."

Efterfølgende er klagernes advokat fremkommet med yderligere kommentarer til nævnet.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder skønserklæringen vedrørende naboejendommen. Af erklæringen fremgår bl.a.:

"**Spørgsmål B.**
Skønsmanden bedes venligst oplyse, i hvilken interval og i hvilken grad, der sædvanligvis skal foretages løbende vedligeholdelse af overfladebehandlingen under forudsætning af, at filtsningen er udført håndværksmæssigt korrekt.

Svar spørgsmål B.
Er arbejdet udført håndværksmæssigt korrekt og i overensstemmelse med producentens vejledninger bør der ikke være løbende vedligeholdelse.

Der er tale om en indfarvet tyndpuds som alt efter beliggenheden vil være uændret i mange år.
Set i forhold til en blank facademur vil der ved en tyndpuds/pudset facade være en lidt større risiko for skader / afskallinger."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
3.5
Dækningen er betinget af:
- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

…
4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:
…
4.12
- Forhold under 5000 kr."

Nævnet har desuden fået forelagt fotos – et foto viser facaden af bygningen, og at bygningen er konstrueret uden tagudhæng.

Nævnet udtaler:

Facaderne på beboelsesbygningen

Bygningen, der er opført i 2007, har pudsede facader, som skaller af og revner. Klagerne overtog bygningen 17/5 2013, og forholdet ved facaderne blev anmeldt den 29/4 2015.

Ifølge tilstandsrapporten af 25/4 2013 har den bygningssagkyndige konstateret, at der er enkelte mindre revner og løs facadepuds "specielt i SØ hjørne". Dette forhold fik karakteren K1.

Klagernes advokat har anført, at udbedringen af forholdet må antages at nødvendiggøre ompudsning/fugning af alle 4 facader samt etablering af fugtspærre over vinduer og døre.

Selskabet har heroverfor blandt andet anført, at de anmeldte forhold er forværringer forårsaget af frostsprængninger i de revner, som er anmærket i tilstandsrapporten, og at forværringerne skyldes klagernes manglende vedligeholdelse. Selskabet afviser på

denne baggrund af yde forsikringsdækning. I forbindelse med nævnsbehandlingen har selskabet ikke anført, om dets tilbud i mailen af 29/9 2015 om delvis dækning af udbedringsudgifterne fortsat gælder.

Om vandindtrængen over køkkenvindue har selskabets taksator i sit notat af 20/05 2015 anført, at denne skyldes en dårlig fuge, og at det ikke er muligt at konstatere skader eller fugt. Afskalningerne på facaderne skyldes ifølge taksatoren fugt/frost i kombination med, at der er trængt vand ind i revner i pudsen. Revnerne er opstået som følge af naturligt svind i materialerne eller mindre sætninger i bygningen. Taksatoren bemærker endvidere, at alle facader er ubeskyttede og er udsatte for regn/slagregn, og at bygningen ligger med frit udsyn mod en bugt (øst – sydøst). De netrevner, der flere steder ses på sydmuren, tyder på, at pudsen er tørret for hurtigt i forbindelse med opførelsen, jf. taksatorens notat.

I tilbuddet af 15/9 2015, der er indhentet af selskabet fra en entreprenør, er det anført, at nordvest- og sydøstfacadens fugeskader skal udbedres partielt, og at dette (antageligvis eksklusive moms) beløber sig til 83.060 kr. Nordøst- og sydvestfacaden er ikke med i tilbuddet. Endvidere fremgår det af tilbuddet: "TB render undersøges om de forefindes, hvis ikke monteres disse. Vi tror ikke de er der", samt at "2 stk. overliggere udskiftes, skadet af frost. Er muligvis ikke teglbjælker produceret til udvendig".

Det er nævnets opfattelse, at der på en bygning som klagernes – der er vandskuret og konstrueret uden tagudhæng – hviler en latent vedligeholdelsesbyrde, og at afskalninger ofte forekommer efter en årrække selv på bygninger, hvor grundbehandlingen er korrekt. I forlængelse heraf bemærker nævnet, at det fremgår af den skønserklæring, som klagernes advokat har fremlagt, at tyndpuds "…alt efter beliggenheden vil være uændret i mange år. Set i forhold til en blank facademur vil der ved en tyndpuds/pudset facade være en lidt større risiko for skader / afskalninger".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne i tilstrækkelig grad har antageliggjort, at der kan være tale om en dækningsberettigende skade ved bygningens facader i form af risiko for fortsatte revnedannelser og afskalninger i et sådant omfang

at klagerne vil have betydelige vedligeholdelsesudgifter, og at bygningens værdi og brugbarhed på overtagelsestidspunktet kan være nævneværdigt nedsat i forhold til andre intakte tilsvarende bygninger med pudsede facader, der er opført i 2007, i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet finder også, at det er antageliggjort, at vedligeholdelsesbyrden ved bygningens facader kan gå væsentligt udover, hvad klagerne måtte kunne forvente på baggrund af det oplyste om anmærkningen i tilstandsrapporten med karakteren K1, og at der – jf. oplysningerne i tilbuddet af 15/9 2015– kan være sammenhæng mellem afskalningerne og revnedannelserne i facaden og det anmeldte forhold vedrørende fugtspærren over vinduer og døre samt de 2 vinduesoverliggere.

Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet skal bekoste udgifterne til en sagkyndig undersøgelse, der kan tjene som grundlag for en vurdering af, om forholdene ved facaderne på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, samt om forholdene var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Undersøgelsen skal blandt andet klarlægge omfanget af revner og afskalninger, omfanget af den fremtidige udvikling af afskalninger og revner, hvad der er hovedårsagen til revnedannelserne og afskalningerne, og hvad der skal gøres for at udbedre forholdene. Den bygningssagkyndige skal endvidere i relevant omfang undersøge, om der er fugtspærre over vinduer og døre, og om der er anvendt korrekte tegloverligger som anført i tilbuddet 15/9 2015. Undersøgelsen skal foretages af en af parterne i fællesskab udpeget sagkyndig.

Garagen

På klagernes advokats spørgsmål "om der [vedrørende garagen] kan konstateres revner i vægge og i bekræftende fald, hvordan udbedring kan ske, hvad vil det koste" har selskabets taksator svaret: "Der er en mindre revne, som er uden praktisk betydning. Reparation under 5.000".

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der er dækningsberettigende forhold ved garagen. Nævnet har herefter ikke grundlag for at på-

lægge selskabet at yde forsikringsdækning for det anmeldte. Nævnet bemærker, at forsikringsbetingelserne undtager dækning for forhold under 5.000 kr.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal dække udgifterne til en sagkyndig undersøgelse, der kan tjene som grundlag for en vurdering af, om der på overtagelsestidspunktet var tale om dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade ved bygningens facader, og om forholdet var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Klagerne får ikke i øvrigt medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt