Den 15. marts 2017 blev i sag nr. 89798:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på de forsikrede bygningers facader.

Selskabet har givet tilsagn om forsikringsdækning til fjernelse af opsat pladebeklædning på læmure ved terrasse og carport/udhus samt filtsning og maling af læmurene og har tilbudt per kulance at dække pletvis udbedring de steder på facaderne, hvor der er afskalninger. Selskabet har afvist at dække en fuldstændig afrensning af facaderne, da det ikke er godtgjort, at de skulle være fejlbehandlede. Selskabet har afvist at dække fugtsikring af murværk og øvrige forhold påpeget af klagerens tekniske rådgiver.

Den forsikrede beboelsesbygning er opført i 1989 og kombineret carport og udhus i 1993. Klageren overtog ejendommen den 1/11 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 23/4 2015. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

**A Beboelse**

…

| | | |
|---|---|---|
| **2. Ydervægge** | | |
| 2.1 Facader/gavle | K1 | Der er mindre revnedannelser i murværk bl.a. ved muråbninger i soveværelse mod nordvest og stue mod sydvest.<br>Mindre revne i gavl ved tagrende ved bad samt ved overgang / forskelling mellem murværk og tagsten i gavle. |

…

**Registrering af bygningens tilstand - fortsat**

| Bygn.: | Karakter: | Registrering og note: |
|---|---|---|
| | | Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet. |
| 2.3 Læmure | K1 | Læmurens murværk har mindre revnedannelser ved høj terrasse.<br>Note: Skaden er af mindre omfang. |
| | K1 | Læmur mod sydvest er revnet fra huset.<br>Note: Skaden er af mindre omfang. |

…

| 4. Fundament/sokler | | |
|---|---|---|
| 4.2 Sokkel | K1 | Der er områder hvor sokkelpuds har begrænset vedhæftning til underlaget. Se f.eks. mod sydvest mod carport/udhus.<br>Sokkelhøjden kan ikke umiddelbart fastsættes p.g.a. facadepuds til terræn.<br>Note: Skaderne er af mindre omfang. |

…

**B Carport/udhus**

…

| 2. Ydervægge | | |
|---|---|---|
| 2.1 Facader/gavle | K1 | Der er mindre revnedannelser i murværk mod sydvest.<br>Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet. |

…

**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

*Bygningen er opført i god kvalitet, og vedligeholdelsesstanden er god. Kun almindelig løbende vedligeholdelse skal udføres.*

…

**Sælgers oplysninger om ejendommen**

…

1.4 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:

…

| | Ja | Nej | Ved ikke |
|---|---|---|---|
| …yder- og indervægge/skillevægge? | ☒ | ☐ | ☐ |
| Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår? | | | |
| **Alm. rep. af filsning samt maling af ydervægge · udv. vedligehold efter behov.** | | | |

I klage af 31/8 2016 har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**

…

25-04-2106 anmelder jeg skaden til Dansk Boligforsikring

13-05-2016 besigtigelse af skaden ved konsulent … fra Dansk Boligforsikring

…

30-05-2016 mail med tilbud om partiel afrensning og efterfølgende filtsning fremsendes af skadesbehandler … fra Dansk Boligforsikring

15-06-2016 murermester … besigtiger ejendommen for at afgive tilbud på partiel afrensning og efterfølgende filtsning, men han kontakter Dansk Boligforsikring og forklarer, at det er spild af penge, da skaden har et omfang, der gør, at det er nødvendigt at lave en total afrensning af facade- og læmure samt efterfølgende filtsning og maling.

…
29-06-2016 genbesigtigelse af skaden ved konsulent … fra Dansk Boligforsikring.
…
10-08-2016 besigtigelse af skaden ved bygningsingeniør … fra [rådgivningsfirma].
10-08-2016 mail med skriftlig klage fremsendes af mig til Dansk Boligforsikrings klageafdeling over genbesigtigelse og genbehandling med udgangspunkt i notat udarbejdet af bygningsingeniør … fra [rådgivningsfirma].
18-08-2016 mail modtaget fra kvalitets- og klageansvarlig [navn] fra Dansk Boligforsikring.
31-08-2016 Sagen indbringes for Ankenævnet for forsikring.
…
**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
At Dansk Boligforsikring imødekommer den udbedring, der anbefales af såvel [rådgivningsfirma] som murermester …"

Selskabet har i brev af 26/9 2016 til nævnet bl.a. anført:

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

Klagers ejendom er opført i 1989, og ydermurerene står med oprindelig filtsning. Ifølge sælger af ejendommen blev huset første gang malet i 1993 - 94. Sidst hele huset blev malet, var ca. 2004 - 2005. Sælger bekræfter, at huset er malet med en almindelig facademaling fra hhv. Sadolin og Flügger. Senest formentligt en Flügger facade universal murmaling.

Sælger har, som det også fremgår af tilstandsrapporten, løbende vedligeholdt facaderne. Vestfacaden har ifølge sælger ofte haft nogle afskalninger efter en vinterperiode. Huset ligger højt, og kun ca. 100 m fra [farvand].

Sælger har efter råd fra fagfolk vedligeholdt huset ved at fjerne løs maling og puds. Repareret filtsen hvor det var nødvendigt, og derefter malet i nødvendigt omfang. Det er derfor uundgåeligt, at der vil findes områder med flere malingslag og filts ovenpå maling således, som det er bekrevet i rapport fra [rådgivningsfirma].

Klager har ikke bestridt de oplysninger selskabet har modtaget fra sælger, og det må således lægges til grund, at den maling, der har været anvendt på husets facader, er en akryl facademaling af almindelig god kvalitet fra Flügger, samt at hele huset senest er blevet malet for mere end 10 år siden.

Dansk Boligforsikring har kulancemæssigt tilbudt at dække udgiften til en reparation af de afskallede områder, henset til at forholdet blev anmeldt kort efter overtagelsen. Det er dog ikke selskabets opfattelse, at de forhold klager har anmeldt, kan betegnes som særligt omfattende vedligehold for en tilsvarende ejendom af samme alder.

Det bemærkes, at malingslaget generelt har en alder som gør, at det må antages at være nedslidt flere steder. En facademaling kan ikke forventes at have holdbarhed udover 10 år. Der er desuden tale om en filtsning påført for 27 år siden, og et hus der ligger meget udsat for vejr og vind. Endelig bemærkes at vinteren 2015 - 2016 var usædvanlig våd, med mange skift mellem frost og tø. Under disse omstændigheder må man som ejer skulle forvente en del vedligehold af facaderne.

På hjemmesiden boligejer.dk, der beskrives som en tværoffentlig portal med uvildig information til boligejere, findes blandt guider til vedligehold af huse. Vedrørende facader

fremgår det, at disse bør eftergås hvert forår, og revner og afskalninger repareres. Udskrift fra hjemmesiden fremlægges som **bilag …**

Det bemærkes, at der i tilstandsrapporten findes anmærkninger vedrørende revner på husets facader og læmure.

Med hensyn til brugen af plastmaling, har det i mange år været stort set det eneste produkt farvehandler og byggemarkeder havde på hylden, og det var i 1994 helt almindeligt at male et filtset hus med en akryl facademaling. Plastmaling sælges fortsat til brug på udvendige facader, men der er i dag et stort udvalg af andre malingstyper, som er mere diffusionsåbne. Anvendelsen af en akryl facademaling kan ikke i sig selv betragtes som en fejlkonstruktion, eller udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der henvises bl.a. til Ankenævnets afgørelser i AN73.479, AN76.021 og AN88.643.

**3. Konklusion**

De revner og afskalninger klager har anmeldt er ikke følger af en fejlkonstruktion på huset, men skyldes derimod husets udsatte placering, alderen på maling og filts og de i tilstandsrapporten anmærkede revner, som har gjort det muligt for fugten at trænge ind i muren.

Selskabet har kulancemæssigt tilbudt at dække en udbedring af de afskalninger, som med rimelighed kan anses at have været tilstede på overtagelsestidspunktet. Ejerskifteforsikringen dækker dog ikke en fuldstændig afrensning af facaderne, da det ikke er godtgjort, at disse skulle være fejlbehandlede."

Klageren og selskabet er kommet med yderligere kommentarer den 13/10 2015 og 1/11 2016.

Nævnets sekretariat har bedt selskabet kommentere nogle yderligere forhold, som er påpeget i rapport af 10/8 2016 fra klagerens tekniske rådgiver. Selskabet har i brev af 28/12 2016 til nævnet hertil bl.a. anført:

"Det kan oplyses, at der i forbindelse med sagens behandling blev afholdt en genbesigtigelse på ejendommen med udgangspunkt i rapporten fra [rådgivningsfirma], hvor bl.a. murermester … deltog.

Heller ikke på dette møde blev selskabets besigtigelseskonsulent præsenteret for de forhold, som ses omtalt i rapporten på side 5-7. Selskabet har ikke haft anledning til at undersøge disse forhold nærmere, da de ikke er blevet anset som værende omfattet af klagers skadeanmeldelse.

Det må antages, at de forhold der omtales i rapporten alle vedrører konstruktioner, som stammer fra husets opførelse i 1989. [Rådgivningsfirma] har i rapporten påpeget flere steder, hvor fugtsikringen af husets facader kunne forbedres, enten fordi afdækningen af grundmurspladerne er utilstrækkelig, eller fordi terrænet/flisebelægninger ligger højt.

Iht. rapporten er der flere steder målt et højt fugtindhold i væggene, som følge af de påpegede forhold. Det skal dog bemærkes, at den anvendte Tramex fugtmåler ikke måler

fugtindholdet i konstruktionerne, men alene viser nogle relative værdier, som varierer afhængigt af hvilket materiale der måles på.

Der ses ikke at være sket skader på væggene, som følge af de af [rådgivningsfirma] påpegede forhold, og da konstruktionerne må forudsættes at være 27 år gamle, kan der heller ikke antages at være nogen nærliggende risiko for skade.

Isoleret set vil monteringen af en afslutningsskinne over grundmurspladerne kunne udføres for et beløb under forsikringens bagatelgrænse på kr. 5.000. En evt. regulering af terrænet vil ikke være et forhold, som dækkes af ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2. På den baggrund, er det ikke selskabets opfattelse, at der vil være behov for en nærmere undersøgelse af de under 'Yderligere Bemærkninger' omtalte forhold."

Klageren har i mail af 8/1 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Rapporten fra [rådgivningsfirma] var ikke udarbejdet ved omtalte genbesigtigelse, der fandt sted den 29/6-2016, idet jeg fik rapporten udarbejdet af [rådgivningsfirma] den 10/8-2016, som grundlag for den klage jeg indgav til Dansk Boligforsikrings klageafdeling.

Jeg skal atter engang fremføre, at ejendommen er købt og prissat i tillid til at tilstandsrapporten gav et retvisende billede af den fysiske tilstand på de besigtigede bygninger. Der er tegnet en ejeskifteforsikring i tillid til at skjulte fejl og mangler, der ikke er påtalt i tilstandsrapporten og som Dansk Boligforsikring ikke har taget forbehold for, er dækket for så vidt, at skaden nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Med baggrund i rapporten fra [rådgivningsfirma] burde det være tydelige for enhver, at der er tale om en skade på facaden, der nedsætter bygningens værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Som det anføres flere steder i rapporten, så skyldes skaderne på husets facade fejl og mangler, der burde være påtalt i tilstandsrapporten og skaderne går ud over, hvad man kan betegne som almindelig vedligehold.

Jeg skal til orientering oplyse, at der ganske som påpeget af [rådgivningsfirma] er sket yderligere nedbrydning af pudslag på såvel indvendige som udvendige facader på bygning A og B i tilstandsrapporten.

Vedhæftet fremsendes billeddokumentation på konsekvenserne af den manglende fugtsikring af murværket under terræn i køkken/alrum og udhus, hvor der er accelererende afskalninger og begyndende skimmelvækst på ting opbevaret i udhuset, som følge af fugt."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos. Et uddrag gengives i det følgende.

Af selskabets besigtigelsesnotat fra besigtigelse den 10/5 2016 fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse:**
Byggesæt fra 1989. Facader i gule sten med tyndpuds (filsning) og elastisk facademaling af ukendt art/produkt. Præcis alder på facadepuds/facademaling kendes, men iflg. sæl-

gers oplysninger i TR er der udført alm. reparation af filsning samt facademaling efter behov.

Generelt fremstod facader/gavle med en del fine revnedannelser i puds-/malingslag, afledt af revnedannelser i mørtelfuger bag.

Især på facade mod syd (billede 1 og 3-6), gavl mod vest (billede 8-9), samt havemure ved/omkring terrasse mod vest (billede 8 og 11-17), forekom der områder, hvor både pudslag og facademaling direkte afskaller.

Der skal tilføjes, at havemurene er lidt et kapitel for sig. De fleste havemure er af ukendt årsag beklædt med pladematériale, der er tilført puds/facademaling. Mange pladesamlinger revner, ligesom at flere plader har løsnet sig (billede 12-13 og 15-17).

**Konklusion:**
Facader/gavle samt havemure uden pladebeklædning
Det vurderes, at årsagen ikke skal forklares som et udtryk for at der skal være anvendt 'forkert' type facademaling. De berørte områder er lokale, og ikke udtryk for et mere generelt problem.

Det vurderes, at årsagen skyldes en kombination af følgende uheldige omstændigheder:

- Som udgangspunkt er facader/gavle meget udsat for vejrlig som følge af, at byggesættet ikke er forsynet med udhæng
- Bevægelsesrevner i ydermure, der tillader vand/fugt at trænge ind bag facademaling med deraf risiko for fugtskader i både facademaling og pudslag
- Sjusket udførte pudsreparationer ved anvendelse af pudsemørtel i varierende kvalitet, i nogle områder meget hårdt og i andre meget porøst, og i nogle områder direkte uden på tidligere facademaling (billede 6 og 14), med deraf svigt i vedhæftning
- Påvirkning fra sollys i forbindelse med udførelse af pudsreparationer kan også have spillet ind

…
Det vurderes, hvis der ikke sættes ind med vedligehold, herunder også af bevægelsesrevner nævnt i TR, at yderligere udvikling vil ske i nær fremtid.

Havemure med pladebeklædning
Det vurderes, at årsagen skyldes en kombination af følgende uheldige omstændigheder:

- Utilstrækkelig fastgørelse af pladebeklædning
- Fugtpåvirkning af pladebeklædning via utætheder ved afdækninger af havemure (billede 15-16)

Konstruktionsløsningen, herunder også bag pladebeklædninger, bør undersøges nærmere, forinden der udarbejdes tilbud på nødvendig reparation.

Spørgsmålet er, om det vil være muligt at fastgøre de eksisterende pladebeklædninger og tætne eksisterende afdækninger, eller om der er mere fornuft i at udskifte pladebeklædninger til pudslag/facademaling i stedet, hvis pladebeklædninger alligevel skal afmonteres."

Af selskabets besigtigelsesnotat fra genbesigtigelse den 29/6 2016 fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse:**
Besigtigelse rundt om beboelseshuset efterlod ikke indtryk af, at facademaling/pudslag afskaller væsentligt mere end ved første besigtigelse tilbage i maj måned 2016, uden at en forværring siden sidst er fremprovokeret ved anvendelse af værktøj (billede 1-9). Det skal nemlig i den forbindelse for god ordens skyld indskydes, at der både forinden og ved besigtigelsen er blevet og blev kradset en del i facademalingen med hobbykniv.

Lokalt havde [murermester] forinden besigtigelsen åbnet op til de pladebeklædte havemure ved terrassen (billede 11). Det var derfor muligt at afdække havemure udført som helstens mure med afskallet pudslag/malingslag bag pladebeklædning. Pladebeklædningen af havemure er formentlig tilført som en hurtig og nem løsning, formentlig for at imødekomme uheldig fugtpåvirkning som følge af manglende fugtsikring af havemure under tilstødende terrasseniveauer.

I tillæg til tidligere kommer der mindre stykke havemur ved indkørsel/carport, der også er pladebeklædt med begyndende svigt (billede 1). Det vurderes, at der også her mangler fugtsikring af muren mod tilstødende terræn.

Den oplyste massive fugt i ydermure er afsæt i fugtmåling udført af [murermester]. Ved besigtigelsen udførte [murermester] fugtmåling i blottet og udsat facademur med fugtmåler. Fugtmålingen viste et fugtindhold på 39 digits i murværket, hvilket må karakteriseres som værende tørt (billede 10).

Ved mine indvendige stikprøvevise fugtmålinger kunne der ikke registreres tegn på forhøjet fugt i bagmure (billede 12-13), dog undtaget i bagmur (brystningsmur) i stue, der er ligger under udvendigt terrasseniveau (billede 14-15). Igen skyldes årsagen manglende udført udvendig fugtsikring af muren (billede 16).

De af [klagerens søn] oplyste fugtige papkasser stammer fra udhusdelen, hvor der kunne registreres fugtgennemtrængning i ydermuren mod sydvest, hvor der er opstillet lagerreol (billede 17). Ydermure ligger under udvendigt terrænniveau (billede 18). Også her kunne der registreres at mangle udvendig fugtsikring af mure (billede 19 og 1)."

Af selskabets brev af 12/6 2016 til klageren fremgår bl.a.:

"***Ingen fugtsikring af udhus og brystning mur***
Jeg skal understrege at der er tale om et nyt forhold, som ikke relaterer sig til den allerede behandlede afskalning. Stederne hvor der er observeret afskalninger i murværk, og murværk hvor der kan måles forhøjet fugt er ikke de samme. Forholdene skal derfor ikke blandes sammen.

I har tegnet en ejerskifteforsikring med basisdækning og derfor fravalgt ulovlighedsdækning. Spørgsmålet om forholdet er i overensstemmelse med byggereglementet behandles derfor ikke. Det er så vidt lige meget om der er tale om fugtsikring af brystningsmuren eller udhus.

Ved basisdækningen afhænger vurderingen af, om der er tale om en fejlkonstruktion der giver en reel nærliggende risiko for skade. Efter gennemgang af byggesager på grunden tilbage fra 1988, kan det ses at konstruktionen stået uden større renoveringer siden 1989, hvorfor det er sandsynliggjort at konstruktionen har stået i 28 år uden følger af forholdet.

Fugt er i sig selv ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Dermed er det ikke påvist at fugten har givet problemer nu eller i de sidste 28 år."

Af rapport af 10/8 2016 fra klagerens tekniske rådgiver fremgår bl.a.:

"Huset er gennemgået udefra og indefra, og der er udført mindre destruktive indgreb, (i pudslag) i allerede eksisterende åbninger. Videre er der lavet fugtmålinger med hhv. GANN måleapparat og Tramex.

Alle målinger var høje, med og facader og puds stod meget opfugtet.

Det hører til sagens bedømmelse, at huset ligger udsat. Højt og tæt på hav.

Mht. fugtmålinger af udvendigt murværk, skal det nævnes at regn, (som der har været i den nærliggende periode forinden) uden tvivl påvirker fugtmålingerne, og at målingerne generelt var højt under undersøgelsen.

Jeg skriver ovenstående, da jeg kunne forstå, at der har været en diskussion om fugtmålinger af murværket efter regn mv.
Jeg er enig i, at fugtmålinger skal tages med en hvis logik, når det kommer til udendørs målinger. Men det er efter min mening og vurdering udelukkende, når man skal udelukke forhold som opstigende grundfugt eller anden vandindtrængning.

Når man måler på, og vurdere murværk for facadebehandlingsproblemer, så er det yderst relevant at vide, hvor fugtigt murværket netop bliver ved regn.
…
Flere steder ses der voldsomme afskalninger. Dette gælder primært på forsiden af huset, ved indgangspartiet, samt på flere gavle og ikke mindst havemuren.

Andre steder, (læs, næsten alle facader og gavle) ses der mere generelt mindre afskalninger, og overfladiske revner.

På samtlige facader ses der små 'knopper' og mindre buler, som er begyndende nedbrydning af overfladen, her primært malingslaget.

Og sidst ses, der områder med sortskimmel og alger.

Plastmaling

Der er uden tvivl brugt en eller anden form for plastmaling.
- vi kender desværre ikke typen, og/eller hvornår den skulle være påført.

Udfra facadens farve og mængde af alger mv. vurderes behandlingen dog ikke at være mere end et par år gammel, (1,5 - 3 år).

Billedet viser, hvordan man kan folde/rulle malingslaget uden at det knækker.

Brugen er plastmaling, (under en bred definition) er som forsikringen siger hverken ulovligt, eller decideret forkert. Men det vil blive betragtet som en fejlbehandling, når malingslaget og pudsen ikke holder i en forventet periode derefter.

Og de skader som vi ser på det aktuelle hus, er IKKE normalt forekommende, og hører ikke under alm. vedligehold.

Afskallende maling i mindre omfang, mindre revner og lignende hører under almindeligt vedligehold. Ikke decideret nedbrydning af pudslag.

Fejlbehandlingen ligger i, at man fortsat bliver ved med, at påføre lag på lag af hhv. puds og maling.

På husets vestside kunne man tydeligt se, hvordan der er ført på i flere lag igennem tiden.

Min umiddelbare vurdering er, at der er tyndpuds/filtsning på mursten, som er malet.
Så er der et tyndt lag puds og maling igen. Dernæst en anden maling. For så igen at lave en tyndpuds og dernæst det nye og aktuelle malingslag.

Fejlen i behandling kan gå galt mellem samtlige lag, lige fra manglende nedrensning, manglende priming/støvbinding, (microdispenser). Til at malingstyperne simpelthen ikke kan binde på hinanden.

Jeg skal ikke kunne redegøre for de enkelte sammensætninger, da der ikke findes oplysninger herpå. Men desuagtet ses der tydelige problemer med hhv. opfugtninger og følgeskaderne deraf.

Det er min klare vurdering, at skaderne vil udvikle sig. Således at afskalningerne over kort tid, (< 3 år) vil fylde de fleste facader, samt at nuværende skader vil udvikle sig, og endda med accelererende hastighed.

Udbedringen er derfor ikke blot en pletvis reparation, da fejlen er gennemgående og over det hele.

Korrekt udbedring er desværre, at man er nødsaget til at skabe et bæredygtigt lag, for fremtidige malerbehandlinger, (alm. vedligehold). Men det er det nuværende ikke.

Dette betyder, at man er nødsaget til et rense facaderne ned, og fjerne hhv. maling og pudslag, indtil man har opnået bæredygtigt underlag.

…

**Yderligere bemærkninger**

…

Vi har desuden observeret en række forhold ved huset, såsom manglende vandsikring ved sokkel og murværk, manglende sokkel ved indkørsel mv. samt rettet mistanke om, at tagrenden ved hovedindgangen ikke er tætsluttende, og at der ledes forholdsmæssige store mængder vand op ad facaderne, (på de ovenstående områder).

Der kunne eksempelvis måles forhøjet fugt på indervæggen i gæstebadeværelset ved indgangen, pga. den kraftige fugtpåvirkning omkring tagrende og nedløb.

I køkken/alrummet kunne der også måles meget høje fugtniveauer i brystningen ud mod terrassen.
Dette skyldes manglende fugtsikring af murværket ud mod terrassen.

Grundmurspladerne er ikke tætte i toppen, og vand fra både vinduer og ikke mindst terrassen kan vælte lige ned bagom grundmurspladerne.

Dette er klart en fejl som skulle have været nævnt i tilstandsrapporten.

Videre ses der en række dårlige afslutninger rundt om huset, og ikke mindst ved den høje terrasse, hvor der er risiko for vandindtrængning i sokkel og murværk.

Og sidst men ikke mindst, så ses der tydelig opfugtning af ydervæggen, i udhuset/værkstedet, idet der ikke er lavet fugtsikring af hverken sokkel eller murværk.
Terrænet er skrånende, men gennemsnitligt meget højt op af muren.

Ydermere ses den værste opfugtning, lige bagved tagnedløbet.

Alle disse forhold skulle have været nævnt i den aktuelle tilstandsrapport, da der ses aktuelle skader og risiko for skadeudvikling, (nærliggende risiko).

I værkstedet ses der begyndende skimmelvækst og afskalninger, hvilket selvsagt nedsætter brugbarheden af huset

Ingen fugtsikring ved sokkel."

Af forsikringsbetingelsernes fremgår bl.a.:

"2. **Forsikringens dækningsomfang**

2.1
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre andet fremgår af policen.
…
**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.
…
3.4
Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.
…
**4. Undtagelser fra dækning**

Forsikringen dækker ikke:

4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskri-

velsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…
4.12
- Forhold under 5000 kr."

**Nævnet udtaler:**

Den forsikrede bygning er opført i 1989 og carport/udhus i 1993. Klageren overtog ejendommen den 1/11 2015 og anmeldte den 25/4 2016, at pudset på ydervæggene boblede og skallede af.

Klageren kræver en total afrensning af facade- og læmure samt efterfølgende filtsning og maling samt udbedring af øvrige forhold nævnt i rapport fra hans tekniske rådgiver.

Selskabet har givet tilsagn om forsikringsdækning til fjernelse af opsat pladebeklædning på læmure ved terrasse og carport/udhus samt filtsning og maling af læmurene og har tilbudt per kulance at dække pletvis udbedring de steder på facaderne, hvor der er afskalninger. Selskabet har afvist at dække en fuldstændig afrensning af facaderne, da det ikke er godtgjort, at de skulle være fejlbehandlede. Med hensyn til øvrige forhold har selskabet afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke ses fugtskader og til, at udgiften til montering af en afslutningsskinne over grundmurspladerne er under forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

Det fremgår af sagen, at bygningens ydermure er opført af mursten, som er tyndpudset og malet, og at taget er udført uden udhæng. Bygningen ligger højt og tæt på havet. Tilstandsrapporten har anmærkning om mindre revnedannelser i murværk med karakteren K1. Den tidligere ejer har løbende foretaget almindelig reparation af filtsning samt maling af ydervægge og har sidst malet hele huset i 2004-2005 med en almindelig facademaling fra en kendt producent.

Ifølge selskabets bygningskonsulent er årsagen til afskalningerne på facaderne en kombination af, at de er meget udsat for vejrlig, bevægelsesrevner i ydermure og sju-

sket udført pudsreparation med deraf følgende svigt i vedhæftningen. Årsagen til afskalninger konstateret bag pladebeklædninger på læmurene ved terrasse og carport/udhus skyldes manglende fugtsikring af muren mod tilstødende terrasseniveauer eller terræn. Årsagen til forhøjet fugt i brystningsmuren under terrasseniveau i stuen og fugtgennemtrængning i ydermuren mod sydvest i udhus er også manglende udvendig fugtsikring af murene under terræn.

Ifølge rapporten udarbejdet af klagerens tekniske rådgiver skyldes afskalningerne på facaderne, at de er blevet fejlbehandlet i forbindelse med, at man igennem tiden har påført lag på lag af henholdsvis puds og maling. I rapporten påpeges endvidere forhold ved terrænet, manglende fugtsikring, eventuel utæthed ved tagrende ved entre og nedløbsrør ved udhus samt manglende afslutning ved grundmursplader og dårlige afslutninger rundt om huset, der giver opfugtning eller risiko for vandindtrængning.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at forholdet vedrørende afskallende facader ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af husets alder, konstruktion, udsatte beliggenhed samt anmærkningerne i tilstandsrapporten om mindre revnedannelse i murværket. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, dels at en køber ikke kan forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt, dels at der hviler en latent vedligeholdelsesbyrde på huse som det omhandlede, og at afskalninger forekommer efter en årrække selv på huse, hvor grundbehandlingen er korrekt. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning ud over det tilbudte vedrørende filtsning og maling.

Nævnet har fået forelagt fotos og finder at måtte lægge til grund, at læmurene ved husets terrasser og carport/udhus er en del af bygningerne.

Nævnet finder, at den manglende fugtsikring af læmurene mod tilstødende terrasseniveauer eller terræn i væsentlig grad har medvirket til opfugtning af murene og afskalninger af puds og maling. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at de tidligere ejere har fundet det nødvendigt at beklæde murene med pladebeklædning. Endvidere er der konstateret forhøjet fugt i bagmuren i stuen, som ligger under terrasseniveau, og ifølge

klageren er der begyndende afskalninger her. Henset til bygningens opførelsesår finder nævnet, at den manglende fugtsikring udgør en fejl ved beboelsesbygningen, som har medført fugtskader, og selskabet skal anerkende at dække fugtsikring af læmurene ved terrasse og stuemuren under terrasseniveau.

Nævnet finder, at den manglende fugtsikring af læmuren ved carport/udhus og af ydermuren i udhus, som har medført fugtgennemtrængning, ikke er forhold, der nedsætter denne bygnings værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om en sekundær bygning, som ikke hører til boligarealet.

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at manglende afslutninger ved grundmursplader vil overstige bagatelgrænsen på 5.000 kr. at udbedre, og at afslutninger i øvrigt rundt om huset og eventuelle utætheder ved tagrende og tagnedløb går ud over forventelig vedligeholdelse af huset.

Nævnet bemærker, at forsikringen dækker bygningerne og ikke forhold uden for bygningerne, hvorfor eventuel terrænregulering ikke er omfattet af forsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende at dække fugtsikring af læmurene ved terrasse og stuemuren under terrasseniveau og genoptage sagsbehandlingen på det grundlag.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings