Ankenævnet for Forsikring

Den 28. juni 2017 blev i sag nr. 90340:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

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 Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Hun klager over selskabets erstatningsopgørelse/afskrivning vedrørende skader på facademur. Hun kræver endvidere, at selskabet skal dække alle hendes udgifter til advokatbistand.

Selskabet har anført, at forholdet omkring afskallende facademaling ikke er dækningsberettigende, men at selskabet desuagtet af pragmatiske årsager har tilbudt erstatning. Selskabet har med udgangspunkt i et udbedringstilbud på 182.137,50 kr. foretaget et skønsmæssigt fradrag på 30.000 kr. for skader omtalt i tilstandsrapporten, hertil et fradrag på 80 %, jf. forsikringsbetingelsernes afskrivningstabel for "puds på tegl" (tabel G) samt et fradrag på 5.000 kr. for selvrisiko. Selskabet har herefter opgjort erstatningsbeløbet til udbetaling til 25.427,50 kr.

Selskabet har anerkendt at betale klagerens advokats salær i sagen minus 7.500 kr.

Det fremgår af sagen, at selskabet i øvrigt har anerkendt at betale for skimmelsanering bag forsatsvægge mv., jf. et udbedringstilbud indhentet af klageren på 215.784 kr. eksklusiv moms, og for genhusning i 3 måneder samt udgifter til rapport fra Teknologisk Institut.

Den forsikrede ejendom er opført i 1911. Klageren overtog ejendommen den 1/12 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 9/9 2014.

Tilstandsrapporten indeholder følgende oplysninger:

"**Registrering af bygningens tilstand**

…

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle	K1	Pudsede overflader har områder med mangelfuld vedhæftning, afskallinger i maling og fine lodrette revner. Note: Skaden er af mindre omfang.
2.4 Altaner	K2	Der er trænedbrydning i altanens værn."

Klageren har i klageskemaet af 5/1 2017 bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**

Sagen drejer sig om, at der er uenighed mellem forsikringstager og Frida Forsikring, i hvorvidt og i hvor høj grad, at Frida Forsikring bør dække det udvendige arbejde (sandblæsning af hus samt facademaling) i forbindelse med fugt og skimmelsvamp i ydervægge.

…

Forsikringstagers argumentation

I det nedenstående beskrives hvorfor vi mener at skaden bør være fuldt dækningsberettiget.

Først og fremmest vil jeg gerne slå fast at vi ikke har anmeldt en separat skade omkring afskalning af maling og puds på facade. Vi har derimod anmeldt en skade af skimmelsvamp og fugt på indersiden af ydervæggene.

Vi mener ikke at husets alder kan bruges som argumentation. Skaden er, som Frida Forsikring beskriver i deres afgørelse d. 08.02.16, en kombination af at ydervæggene er behandlet med en diffusionslukket maling, at tapetet ikke er nedtaget på den originale væg inden forsatsvæggen er opbygget og at forsatsvæggene er malet med diffusionslukket maling. Altså er skade netop kommet på grund af tiltag den tidligere ejer har fortaget og altså har huset ikke været 'født' med de ting som tilsammen udgør skaden.

Frida Forsikring mener at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten: … Vedlagt er billeder fra d. 07.12.14, her ses det tydeligt at afskalningen stort set ikke var til stede da vi overtog huset. På billederne fra d. 09.05.15 og d. 29.04.16 ses den udvikling der er sket under Frida Forsikrings sagsbehandling. I Teknologisk Instituts rapport fra d. 05.02.16 fremgår det at afskalningen er partiel. Dette er korrekt, denne partielle afskalning bliver, som det fremgår af billeder, mere og mere udbredt. Dermed er der åbnet op for indtrængning af

fugt til underlaget og afskalning. Ligeledes fremgår det at der ses tegn på tidligere afskalninger som er blevet overmalet. Dette kunne tyde på at huset er blevet pletvist malet i forbindelse med salg.

Hvis Frida Forsikring skal have ret i at forholdet er beskrevet i tilstandsrapport, mener vi at det burde have været beskrevet som en K3 da det er en skade som har medvirket til massiv fugt og skimmelsvamp på indersiden af ydervæggene, en generel meget høj fugtighed i ydervæggene samt fugt i dele af indskudsleret mellem stueetage og 1. sal. Vi mener ikke at vi ud fra tilstandsrapporten har kunnet vide at ydervæggene er massivt opfugtet samt at den er malet med en diffusionslukket maling som udgør en risiko. Derfor mener vi ikke at det kan bruges som argumentation fra Frida forsikrings side. Dertil vil vi igen nævne at det ikke er en separat 'afskalning af puds skade' vi har anmeldt men en skade omkring fugt og skimmel.

Frida Forsikring bruger desuden det at vi har fået 95.000 kr. afslag ved køb af boligen som argumentation. De 95.000 kr. er ren og skær forhandling. Afslaget er altså ikke givet med henblik på at renovere huset for fugt/skimmel, da vi intet kendskab havde til dette.

Frida Forsikring angiver selv at én af årsagerne til skimmelen/fugten skyldes den diffusionslukkede maling. Vi mener ikke at Frida Forsikring kun kan dække det indvendige arbejde, da det kun er én del af skaden. Ved at Frida forsikring kun dækker det indvendige arbejde risikerer vi at skimmelen/fugten kommer igen. Så længe den diffusionslukkede facademaling er på facaden befinder fugten sig stadigvæk i ydervæggen og huset kan herned ikke 'ånde', altså komme af med fugten. Vi mener derfor at Frida Forsikring bør dække hele fugt/skimmel skaden, altså alle årsagerne til at skaden er opstået, så skaden ikke kommer igen. … fra Frida forsikring fortæller selv vigtigheden af dette på mødet d. 26.08.16.

Vedr. den afskrivningstabel Frida Forsikring har fremsendt, mener vi ikke at Frida forsikring vil kunne afskrive til at dække 20 procent, da skaden er kommet af de tidligere nævnte faktorer, som den tidligere ejer har påført huset (plastmaling og forsatsvægge). Vi mener derfor ikke at Frida Forsikring kan bruge husets alder til at nedskrive dækningen. Desuden fremgår det af de vedlagte billeder at huset fremstår flot og ny malet ved køb. Vi mener ikke at man kan kigge på hvor gammel pudsen er, da det ikke er den der udgør problemet, ligesom det ikke er problemet den afskallede maling. Derimod er problemet netop at malingen er på og forsatsvæggene som holder på fugten. Jo flere lag plast maling jo mere tæt bliver malingen, på den måde opstår problemet først jo flere gange huset bliver malet med plastmaling. Vi mener ikke at man kan gå ud fra at huset for mere end 50 år siden er blevet malet tilstrækkelig antal gange med plastmaling til at udgør en skade det er i dag.

Vi undrer os over Frida Forsikrings afskriver dækningsbeløbet to gange. Først fratrækkes 30.000 kr. for de forhold der er nævnt i tilstandsrapporten og herefter afskriver de til at dække 20 procent. Vi ser dette som en dobbeltafskrivning.

Derudover fratrækker de selvrisikoen igen, men den er allerede fratrukket i forbindelse med det indvendige arbejde. Da det er samme skade, mener vi ikke der er rimeligt.

Vores vigtigste pointe er at vi ikke har anmeldte en separat skade vedr. det udvendige arbejde, men derimod en skimmelsvamp og fugtskade som har flere årsager. Vi mener at alle årsager bør være fuldt dækket.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Som det fremgår af ovenstående mener vi at Frida Forsikring bør dække uden afskrivning det udvendige arbejde i forbindelse med skimmel/fugt skaden.

Det er aftalt med Frida Forsikring at det indhentede tilbud, er gældende ved dækningstilsagn. Altså 145.710 kroner + moms = i alt 182.137,50 kr.

Endvidere dækning af Advokatomkostninger. Dette har Frida Forsikring selv opgjort til 7.500 kr.

Altså dækning af
Udvendigt arbejde: 182.137,50 kr.
Advokatomkostninger: 7.500 kr."

I brev af 2/3 2017 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"**Her kan I se, hvad skadesagen drejer sig om**
…
De udvendige malingslag på ejendommens facader er for os at se – sammen med andre almindeligt forekommende omstændigheder ved et gammelt murværk, så som manglende fugtstandsende foranstaltninger på grund af tidligere tiders byggeskik – årsag til afskalning af puds udvendigt.

Revnerne er i en størrelse som ikke har den store indvirkning på bygningens klimaskærm og funktion som beboelse (forholdet vedr. revner er nævnt i tilstandsrapporten punkt. 2.1).
…
Forholdet med afskallende facademaling er i princippet ikke dækket af forsikringen
Den omstændighed, at der forefindes opfugtning i ydervæggene er ikke usædvanligt for en ejendom fra år 1911. Det er typisk mere reglen end undtagelsen, at der sker opfugtning i en ældre ejendom.

Skadebegrebet er allerede af den grund ikke opfyldt. Og allerede af den her grund blev forholdet oprindeligt ikke dækket af forsikringen.

At der herudover med tiden som årene går er kommet flere malingslag på ejendommens facader, der til sammen gør overfladen partielt mere diffusionstæt, er ikke i sig selv en skade på en ældre ejendom fra 1911.

Hertil kommer, at forholdet med afskallende maling på ejendommens facader er nævnt i tilstandsrapporten. Også af den grund er forholdet ikke omfattet af forsikringen. Sådanne pudsskader må vores kunde med rette forvente bliver værre med tiden og der hviler en latent vedligeholdelsesbyrde på en ældre ejendoms pudsede og malede facader.

Og sidst men ikke mindst, så har vores kunder på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger handlet de oplyste forhold af med sælger. Om prisafslaget er passende eller ikke, er ikke relevant for en Ejerskifteforsikring. Vores kunder har valgt at acceptere prisafslagets størrelse.

Forholdet er ikke dækket af Ejerskifteforsikringen.

Vi har betalt for en undersøgelse af malingstypen hos Teknologisk Institut. Det fremgår blandt andet af udtalelse, at pudsskaderne forekommer partielt, ses hvor der typisk i for-

vejen kan trænge fugt ind bag ved og at flere lag maling er påført gennem tiden uden nødvendigvis grundig afrensning.

Facaden er umiddelbart ikke anderledes end det er almindeligt for ældre facader, der er vedligeholdt gennem årene af de respektive bygningsejere.

Vi henviser til praksis hos Ankenævnet for Forsikring for pudsskader på ældre ejendommes facader, fx kendelserne: 85964, 84834, 82107 og 79291.

Vi har alligevel tilbudt en dækning med afskrivning og fradrag af selvrisiko
Uanset forholdet med afskallende facademaling reelt ikke er dækket af Ejerskifteforsikringen, har vi pragmatisk valgt, at være imødekommende erstatningsmæssigt. Vi henviser til vores mail til advokaten dateret den 31. august 2016 med erstatningstilbud for forholdet med facaderne.

Da forholdet som udgangspunkt *ikke* er omfattet af forsikringens dækning, kan den omstændighed, at vi alligevel har imødekommet vores kunder og har tilbudt, at erstatte en udbedring ud fra reglerne om fradrag af afskrivning og selvrisiko *ikke* medføre, at vi kan blive forpligtet til, at erstatte i større omfang i den konkrete situation.

Hvis vi skulle kunne forpligtes til, at erstatte fuldt ud for et (i princippet ikke dækket) forhold uden skelen til afskrivningsreglerne i en situation, hvor vi pragmatisk har tilbudt at erstatte med fradrag af afskrivning og selvrisiko, vil det fremadrettet kunne reducere de pragmatiske tilbud, som et selskab kan og vil fremsætte for at løse uenigheder pragmatisk.

Og selv hvis vi kunne lægge til grund, at forholdet skulle dækkes af forsikringen i henhold til at skadebegrebet var opfyldt eller af andre grunde, så måtte der fortsat gælde de afskrivningsregler, som Justitsministeriet har vedtaget i henhold til Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer.

Vores erstatningstilbud redegjorde vi for over for vores kunders advokat og det så sådan her ud i mailen den 30. august 2016:

> ***'Afskallende maling på ydervæg***
> *Der er tale om puds på tegl.*
>
> *Som udgangspunkt mener vi fortsat, at vi har vurderet korrekt om, at forholdet ikke er dækket.*
>
> *Uanset dette giver vi jer et tilbud om, at vi erstatter forholdet i overensstemmelse med de regler, der gælder for erstatningsopgørelse og når til dette tilbud til jer:*
>
> *[- puds på tegl* *Tabel G]*
> *[Tabel G: Alder mere end 50 år* *Erstatning 20 pct.]*
>
> *Facaderenoveringen til 145.710 kroner + moms = i alt kr. 182.137,50 minus skønsmæssigt fradrag for de oplysninger vores kunder fik i tilstandsrapporten [punkt 2.1].*
>
> *Vi sætter de oplyste pudsskader til skønsmæssigt kr. 30.000. Det efterlader en 'uventet' reparationsudgift for vores kunder på kr. 152.137,50. Heraf udgør erstatningen fra forsikringen 20 % eller kr. 30.427,50.*

Vores erstatningstilbud er herefter kr. 30.427,50 minus selvrisiko kr. 5.000 = til udbetaling efter udbedringen er foretaget er der: ***kr. 25.427,50*** *for malingsforholdet.'*

Uanset vores kunders advokat har afvist tilbuddet, så er vi fortsat indstillet på, at fastholde tilbuddet og vil fortsat gerne vedstå det.

Skimmelsvampen i bygningen har flere årsager
Vi kan se af klagen, at vores kunders advokat forklarer, at der er anmeldt skimmelsvamp og at de ser dette som et og samme forhold. Derfor skal skaden ses som et samlet hele.

Det er vi *ikke* enige i.

Når der forekommer skimmelsvamp, kan der sagtens være flere forskellige skadeårsager, der bidrager til en skimmelsituation og hvert bidrag bør vurderes særskilt som skadeårsag. Dette er helt i tråd med den vanlige definition heraf i forbindelse med blandt andet selvrisici-problematikken ved flere forhold.

Det beror på en tilfældighed, at disse forskellige skadeårsager til sammen giver fx skimmelsvamp.

Skimmelsvamp er ofte en følgeskade af opfugtning. Generelt gælder at der som opfugtningsbidrag kan være flere grunde på sådanne ældre ejendomme. Der være fugt på grund af tidligere tiders byggeskik, utæthed fra lækager, noget med revner i murværk som fugt trænger ind gennem, forkert udført efterisolering indvendigt som giver opfugtning, overisolering og mange andre gode grunde. Blot nævnt som eksempler.

Man kan altså ikke se bort fra alle relevante selvstændige mulige årsager og i stedet alene fokusere alene på følgeskaden og se den som hovedårsag i sig selv, blot fordi der er en skimmelsituation.

Vi må fastholde, at der i den konkrete klagesag er flere selvstændige årsager til, at der har kunne opstå den skimmel på bagsiden af ydervæggen.

Vi gør i øvrigt i den forbindelse opmærksom på, at vi har erstattet for afrensning af al den skimmel, som blev konstateret, hvor vi i princippet kunne have 'nøjes' med en skønsmæssig fordeling ud på de respektive skadeårsager, altså en del af skimmelen til facaderne og en del af skimmelen til den indvendige fjernede forsatsvæg.

I stedet har vi også her været indstillet på en pragmatisk tilgang og vi har betalt for afrensning af den skimmel, som fremkom på bagsiden af ydervæggen, uanset der var konkurrerende skadeårsager til, at skimmelen opstod.

Vi venter nu på, at I behandler klagesagen og vurderer, hvad der efter jeres bedste overbevisning er rette udfald af klagesagen.

Vi har svært ved at forstå vores kunders utilfredshed henset til, at vi har tilbudt en erstatning, der er beregnet med afskrivning og fradrag af selvrisiko for et forhold, der i princippet ikke er dækket af Ejerskifteforsikringen. Herudover har vi betalt for skimmelafrensningen på ydervæggen, uanset der var forskellige årsager til forekomsten."

7. 90340

Af rapport af 24/4 2015 fra Teknologisk Institut fremgår bl.a.:

"**Baggrund**
Efter overtagelse og påbegyndt indvendig istandsættelse har familien registreret tegn på fugtskader forskellige steder i huset.

Formål
Ifølge aftale med kunden havde undersøgelsen følgende formål:

- At undersøge omfang og grad af evt. opfugtninger i husets konstruktioner samt at undersøge om der er udviklet skimmelsvampevækst af betydning i huset.
- I givet fald at vurdere årsag opfugtning og skimmelsvampevækst.
- I givet fald at anbefale renoveringsomfang og -metoder.

Data og informationer
Rekvirenten har oplyst følgende:

- Ejendommen er et enfamilieshus i 1½ plan med kælder, opført i 1911. Hanebåndsloft er udnyttet.
- Tagkonstruktion blev totalrenoveret i 2009.
- Familien overtog huset i december 2014.
- Der er opsat indvendig efterisolering i form af forsatsvægge på gavl på 1. sal og på hanebåndsloft.
- Der har været konstateret vanddryp fra overkant af vindueslysning på 1. sal og forsatsvæg omkring vinduet var demonteret forud for nærværende undersøgelse.
- Facader er udvendigt pudsede med bølget overfladestruktur.
- Revne i hele murhøjden inkl. sokkelpuds i vestfacade blev repareret efter overtagelse.
- Afskalninger på gesims på sydgavl er tiltaget efter overtagelse.

…
Vurdering
På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Instituttet udtale følgende:

Stueetage
Fugtmålingerne viser, at ydervægskonstruktionerne områdevist er opfugtede. Således er der konstateret relativ kraftig opfugtning af murværket på begge sider af vinduet samt nederst på sydfacade i stue øst og i stuevest konstateredes relativ kraftig opfugtning i murværket i vestfacade nederst, udfor revne og øverst i hjørne ved karnap samt i brystning th. for radiator i karnap. Den store variation fra område til område indikerer, at opfugtningen skyldes vandtilførsel udefra eller ovenfra og ikke er forårsaget af kondensdannelse.

Det er sandsynligt, at der kan foregå vandindtrængning i revnen i murværket over vinduet i kontoret på 1. sal. At det sker underbygges af oplysningerne om vanddryp fra vinduets overkant. Det er således endvidere sandsynligt, at opfugtningen af murværket herunder i stueetagen omkring vinduet i stue øst har samme kilde. Årsagen til opfugtningen af murværket i øverste venstre hjørne over vindue i stue øst i stuetagen kan ikke umiddelbart identificeres, men kan skyldes utæthed i det nederst hjørne af tagkonstruktionen herover. Dette bør nærmere undersøges.

I stue vest er der konstateret opfugtning af murværket på vestfacaden udfor den reparerede revne og i karnappen i brystning til højre for radiator. Det er sandsynligt at opfugtningen udfor revnen i vestfacaden skyldes restfugt fra perioden før udførelse af reparation af revnen, hvor der ved regn- og blæsevejr har kunnet trænge vand ind i muren. Endvidere

er det muligt, at opfugtningen øverst i hjørnet ved overgang til karnap skyldes, at der ovenfor, hvor altan er sammenbygget med facaden, afløb fra altan er ført ud og altangelænderet er fastgjort i muren, er utætheder, hvor vandindtrængning kan ske. Opfugtningen af brystningen i karnappen skyldes efter alt at dømme, at der trænger vand ind gennem utætte kalfatringsfuger omkring vinduet ovenfor det opfugtede område.

1. sal
På 1. sal er alle ydervægge indvendigt efterisoleret med forsatsvægge som beskrevet ovenfor. Forsatsvægkonstruktioner på ydervægge udgør et risikoområde med hensyn til skimmelsvampevækst. Isolering på den varme side af en ydervæg bevirker, at ydervægstemperaturen nedsættes betydeligt, og at opfugtnings- og kondenseringsrisikoen i forbindelse med udtrængning af rumluft derved stiger tilsvarende med deraf følgende meget stor risiko for udvikling af skimmelsvampe. Denne risiko forøges yderligere, hvor der som her dels sidder gammelt tapet på ydermuren og dels, udover udtrængende rumluft, foregår vandindtrængning udefra via utætheder i klimaskærmen.

Der er udtaget aftrykprøver 3 forskellige steder bag forsatsvæggene og af bilag 1 fremgår det, at alle prøver viser relativ kraftig vækst helt domineret af bygningsrelaterede skimmelsvampe, som klart indikerer, at der vokser, evt. periodevist, skimmelsvampe på overfladerne, hvor prøverne er udtaget, eller i nærhed heraf. I kontoret, hvor dele af forsatsvæggen var nedtaget forud for undersøgelsen, kunne det visuelt konstateres, at der foregår meget kraftig skimmelsvampevækst på indersiden af ydermuren bag forsatsvæggen og her eksisterer en kombination af de ovenfor nævnte negative faktorer, nemlig vandindtrængning udefra, gammelt tapet på indersiden af ydermuren og udtrængning af rumluft i konstruktionen. På baggrund af besigtigelsen og analyseresultaterne er det vor vurdering, at prøvetagningen er repræsentativ for de efterisolerede ydervægge på 1. sal og der således her, i varierende grad, foregår vækst af skimmelsvampe og at væksten således har et omfang, som påvirker indeklimaet i huset. Teknologisk Institut gør opmærksom på, at påvirkning fra skimmelsvampe kan give helbredsgener, jf. Sundhedsstyrelsens udgivelser: …

2. sal
Der blev ikke konstateret tegn på opfugtning eller skimmelsvampevækst i tagkonstruktionen på spidsloftet. Så vidt det kunne ses, er der et ca. 2-5 cm hulrum mellem isoleringsoverside og undertagsunderside, men hvorvidt dette hulrum er ventileret kunne ikke nærmere fastslås. Der kunne ikke registreres ventilationsåbning i kippen, hvorfor evt. ventilation skal foregå fra tagfod til tagfod og en præcis kortlægning heraf kunne ikke foretages. Det anbefales derfor, at dette forhold afklares og at der, såfremt det ikke eksisterer, etableres ventilation af det eksisterende hulrum overisoleringen, således at tagkonstruktionen fremtidigt i størst mulig grad er sikret mod uhensigtsmæssig opfugtning og risiko for skimmelsvampevækst.

Udvendige forhold
Revnen i vestfacaden blev ifølge det oplyste skåret op i forbindelse med reparationen, hvorfor det ikke er muligt, at vurdere størrelsen på revnen. Imidlertid ses revnen hele vejen fra toppen af gesimsen og ned til terrænoverside, dvs. også i sokkelen. Revnens karakter er ikke nærmere fastslået, men det kan være en sætningsrevne af ældre dato. Uanset revnens karakter er der en vis risiko for, at den igen gradvist åbnes langs reparationen, fordi de årstidsbestemte bevægelser i murværket vil have en tendens til at koncentreres omkring revnen og ikke som i murværk uden skader at fordeles jævnt i konstruktionen. Derfor er det normalt at armeret en sådan reparation med tværgående stål- eller kul-

fiberstænger. Dette er ikke udført her, hvorfor det anbefales udført indenfor overskuelig fremtid.

Det anbefales endvidere, at revnen over vinduet på kontoret på 1. sal repareres på samme måde, dvs. ved opskæring, tværarmering og udfyldning.

Overfladebehandlingen er så vidt det kan ses en filmdannende maling og denne ses på flere områder at skalle af facaderne, tydeligst på gesimsbåndet på sydgavlen. Her ses relativ kraftig afskalning nederst på gesimsen i sydvesthjørnet, hvor karnaptag og altangelænder er afsluttet mod facaden, længere oppe på samme gesims og på gesimsen over kontorvinduet på 1. sal, hvor den åbne revne findes. Det kan ikke udelukkes, at afskalningerne bl.a. skyldes fugtindtrængning ved altangelænder/karnaptagsafslutning samt ved revne over kontorvindue og herudover kan der være tale om tidligere opfugtning af denne gesims og evt. restfugt herfra, men da målinger generelt ikke var mulige på gesimserne, kan det aktuelle fugtniveau i gesimsbåndet ikke nærmere vurderes. Det ser ud til, at den anvendte maling i øvrigt slipper underlaget spredt over facaderne og ved undersøgelse af materialeprøver vurderes det, at den anvendte maling er filmdannende, hvilket indikerer, at malingsfilmen kan være for tæt. Det bør derfor overvej ser at udskifte den eksisterende facademaling med en ikke filmdannende facademaling, f.eks. en silikatbaseret maling.

Ved hoveddøren på østfacaden ses en meget stor revne mellem den støbte indgangstrappe og husfacaden/sokkelen og her er således stor risiko for løbende nedtrængning af vand. Revnen derfor bør lukkes.

Udbedringsforslag
På baggrund af ovenstående anbefales følgende:

- I ovennævnte områder, hvor der foregår vandindtrængning eller er risiko herfor, udføres tætning samt endelig sporing af utætheder. Det sidste gælder tagfod over det opfugtede øverst venstre hjørne af facade i stue øst og omkring vindue og fugtskade i brystning i karnap i stue vest samt hvor karnaptag og altangelænder er sammenbygget med facaden ved husets sydvesthjørne.
- På 1. sal nedtages alle forsatsvægge og løst og misfarvet vægpuds og gammelt tapet fræses ned. Herefter udføres der som udgangspunkt skimmelafrensing af de blotlagte overflader med egnet metode, f.eks. tørdampafrensning (som Microclean-metoden). Evt. nærmere afgrænsning af skimmelsvampevækst kan udføres ved besigtigelse og prøvetagning eller evt. ved telefonisk rådgivning. Forsatsvægge bør ikke genetableres.
- Evt. armering af revne i vestfacade.
- Reparation inkl. armering af revne over kontorvindue.
- Lukning af revne mellem indgangstrappe og husfacade/sokkel.
- Evt. udskiftning af facademaling med en ikke filmdannende maling."

Af rapport af 5/2 2016 fra Teknologisk Institut fremgår bl.a.:

"**… - Facader med afskallet maling**
Teknologisk Institut har den 21. december 2015 i henhold aftale med Dem foretaget besigtigelse af malet facade samt udtaget prøver til laboratoriet undersøgelse på ovennævnte adresse med henblik på en vurdering af årsag til afskalling af maling.

Data og informationer
Malingstidspunkt og malingstype er ikke oplyst.
…
Vurdering
Ud fra besigtigelsen og de udførte analyser kan instituttet udtale følgende:

Der vurderes at være brugt en plastmaling til både stern og facader. Plastmalingen er almindeligvis åndbar i tynde lag ligesom den kræver et tørt underlag.

I det aktuelle tilfælde er der flere lag som tilsammen giver et meget tæt maling. På både stern og facade ses overmaling af gammel maling. I analysen ses på stern yderligere 2 gule lag.

Afskalningerne kan henføres til fugt i kombination med en i områder for tæt maling og mangelfuld afrensning af gammel maling. Der ses små revner som opstå ved at den gamle maling slipper samt frost (ved fugt i underlaget). Dermed er der åbnet op for indtrængning af fugt til underlaget og afskalning.

Udbedring af maling på stern vil kræve en nedrensning til ren teglsten. Stenene virker umiddelbart glatte, hvorfor en filsning vil kunne have svært ved at side fast. Man bør overveje at påføre malingen direkte på stenen efter en grundig udtørring af sternen (overdækning i en periode) og reparation af fuger.

På facaderne ses skaderne ses primært i de områder hvor der er størst vandpåvirkning dvs. på gavle og hjørner.

Der bør som minimum foretages en total afrensning af maling disse steder.

Pudsafskalninger skal ligeledes udbedres i forbindelse med malebehandling."

Af entreprisetilbud af 28/4 2016, som selskabet har lagt til grund ved erstatningsopgørelsen, fremgår bl.a.:

"REPARATION AF FACADE kr. 145.710 [eksklusiv moms]

- Opsætning af stillads som der kan udføres det samlede arbejde fra, både for murer og for maler.
- Hele huset sandblæses for at afrense malingen.
- Derefter oppudses hele huset for at udjævne fladerne for skader og revner efter sandblæsning.
- Hele huset males med difusionsåben maling i farve som eksisterende.
- Nedtagning af stillads igen.
- Oprydning foretages efterfølgende omkring hele huset inden aflevering."

Af mail af 31/8 2016 fra selskabet til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"**Advokatsalær**
Vi har anerkendt, at vi forholdsmæssigt betaler rimelige advokatomkostninger og mener beløbet lå omkring 35.000 kroner. Med forholdsmæssigt mener vi, at der bør ske en fordeling mellem det som er anerkendt og det som er anmeldt og afvist, da dit arbejde drejer sig om flere anmeldte forhold.

Når du sender fakturaen til os beder vi derfor om, at den kun indeholder den del af arbejdet med sager, der drejer sig om anerkendte forhold."

Af mail af 26/9 2016 fra selskabet til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"1. Vi har aftalt, at det samlede advokatsalær for dit arbejde med skadesagen betales minus 7.500 kroner. Aftalen omfatter dit arbejde med skadesagen i forhold til vores forsikringsdækning. Det betyder dermed, at vi alene betaler advokatsalær indtil nu, fordi vi har løst de aktuelle problemstillinger i skadesagen. I arbejder muligvis videre med malingsproblematikken. Det bliver i så fald udskilt her hos os til en særskilt skadesag, fordi det er en anden skadeårsag og problemstilling end den aktuelle skadesag. Vi betaler ikke advokatsalær i den skadesag.

2. Vi tilbudt pragmatisk at betale for den TI-rapport, som vores kunder har indhentet og beløbet er afregnet.

3. Vi har tilbudt 3 måneders genhusning, uanset det ikke umiddelbart er nødvendigt med genhusning. …

4. Vi har accepteret vores kunders tilbud fra … for skimmelsanering på cirka 215.000 kroner eksklusive moms."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"**7. Erstatningsopgørelse**
En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel, der er omfattet af tabel 1 på side 7-8. Skade på udvalgte bygningsdele beregnes efter afskrivningstabellerne på side 9-12.
…
10. Selvrisiko
Ejerskifteforsikringen har den selvrisiko, der er oplyst i policen. Selvrisikoen fratrækkes i erstatningsudbetalingen.
…
Tabel 1
…
Vægkonstruktion
…
- puds på tegl Tabel G

…

Tabel G	
Alder indtil:	*Erstatning:*
15 år	100 pct.
20 år	93 pct.
25 år	78 pct.
30 år	63 pct.
35 år	48 pct.
40 år	37 pct.
45 år	30 pct.
50 år	23 pct.
Mere end 50 år	20 pct. (linoleum dog 0 pct.)

12. 90340

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Selskabet har i forbindelse med forsikringsdækkede skader, der vedrører indvendig opfugtning af ydervægge og fugt og skimmelsvamp bag husets forsatsvægge, tilbudt klageren dækning for reparation af facader, idet der er afskallende maling.

Teknologisk Institut har i rapport af 5/2 2016 om facaderne anført, at plastmalingen er meget tæt, da der er flere lag maling. Malingsafskalningerne kan henføres til fugt i kombination med en i områder for tæt maling og mangelfuld afrensning af gammel maling. Der ses endvidere små revner, som opstår ved, at den gamle maling slipper ved frost, hvorved der er åbnet op for fugtindtrængen til underlaget og afskalning.

Selskabet har anført, at forholdet omkring afskalning af maling på facaderne principielt ikke er dækningsberettigende, og har blandt andet henvist til, at forsikringens skadebegreb ikke er opfyldt, og at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at dækningstilsagnet er givet af pragmatiske årsager.

Selskabet har opgjort erstatningen med udgangspunkt i et udbedringstilbud på 182.137,50 kr. inklusiv moms, hvilket omfatter sandblæsning, oppudsning og maling af hele huset. Selskabet har i dette beløb foretaget et skønsmæssigt fradrag på 30.000 kr. for skader, som er anført i tilstandsrapporten, et fradrag på 80 %, jf. afskrivningsreglerne i forsikringsbetingelserne samt fratrukket forsikringens selvrisiko på 5.000 kr. Selskabet har herefter tilbudt klageren en erstatning til udbetaling på 25.427,50 kr.

Af tilstandsrapportens punkt 2.1 fremgår med karakteren K1 om facader/gavle, at "Pudsede overflader har områder med mangelfuld vedhæftning, afskallinger i maling og fine lodrette revner. Note: Skaden er af mindre omfang".

Nævnet finder, at klageren således i tilstandsrapporten er advaret mod skader på husets facader, og at selskabet i overensstemmelse med almindelig praksis er berettiget til at foretage et fradrag i erstatningen for de skader, som klageren på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger måtte have påregnet selv at skulle udbedre, men som nu udbedres som led i skadereparationen. Nævnet finder ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har skønnet disse udgifter til 30.000 kr.

Nævnet finder, at selskabet er berettiget til at foretaget afskrivning for alder, jf. forsikringsbetingelsernes afskrivningstabel G, der finder anvendelse ved skader ved "puds på tegl" som den foreliggende. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at en udbedring af forholdet som udgangspunkt vil indebære en sandblæsning og oppudsning af ydermurene som beskrevet i entreprisetilbuddet af 28/4 2106.

Nævnet kan ikke på det foreliggende grundlag kritisere, at selskabet i den forbindelse har lagt til grund, at ejendommens pudslag er mere end 50 år gammelt, og at erstatningen derfor ifølge tabel G udgør 20 %.

Nævnet kan endelig ikke kritisere, at selskabet har fratrukket selvrisiko. Nævnet bemærker, at det følger af almindelig, forsikringsretlig praksis, at forskellige forhold i relation til selvrisiko regnes som separate skader, hvis de har forskellige skadesårsager. Nævnet finder, at malingsafskalningerne på facader i relation til selvrisiko må anses for en selvstændig skade, idet det efter rapporten af 5/2 2016 fra Teknologisk Institut må lægges til grund, at årsagen til skaderne kan henføres til forhold ved selve malingslaget.

Nævnet finder herefter, at selskabets erstatningsopgørelse er foretaget i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne, og nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at betale yderligere erstatning vedrørende facader.

Selskabet har anerkendt at betale en forholdsmæssig del af klagerens advokatomkostninger, således at klagerens egenbetaling udgør 7.500 kr. Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at hun har krav på yderligere dækning for advokatomkostninger end anerkendt af selskabet.

14. 90340

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt