**Ankenævnet *for* Forsikring**

Den 6. juni 2018 blev i sag nr. 91592:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxx

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 erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager ved sin rådgiver over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte fejlbehandlede facader på den forsikrede bygning.

Selskabet har afvist, at det anmeldte forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Den forsikrede bygning er opført i 1870. Forsikringen trådte i kraft den 10/6 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 19/5 2014. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

2. 91592

| Bygn.: | Karakter: | Registrering og note: |
|---|---|---|
| **A Beboelse** | | |
| **A. Primære bygningsdele** | | |
| **1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten** | | |
| 1.1 Tagbelægning/rygning | K1 | Tegltaget har ikke fremspring ud over gesimse i gavle.<br>Nogle tagsten har nogle små afskalninger.<br>Note: Der kunne umiddelbart ikke konstateres problemer, men det må dog forventes jævnlig vedligeholdelse af gesimse. |
| ... | | |
| **2. Ydervægge** | | |
| 2.1 Facader/gavle | K2 | Murværket har mindre områder med afskalninger, primært mod syd og øst. |
| | K1 | Overfladebehandlet/pudset murværk har nogle mindre revner/sætningsrevner generelt.<br>Note: Der må forventes jævnlig vedligeholdelse af murværk. |
| ... | | |
| **4. Fundament/sokler** | | |
| 4.2 Sokkel | K1 | Overfladebehandlet sokkel har nogle mindre revner/sætningsrevner.<br>Soklen har en mindre afskalning ved hjørnet mod nordøst.<br>Der er områder med opstigning af grundfugt.<br>Note: Der må forventes jævnlig vedligeholdelse af sokkel.<br>Forholdet er almindeligt forekommende for en ejendom af denne alder. |

I klageskema af 15/11 2017 til nævnet har klageren/klagerens repræsentant bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling …**
Ved husovertagelse i juni 2014 stod huset med flotte hvide facader. I salgsannoncen stod der bl.a. 'præmieret landejendom med jord og stald, der er opført i år 1870 og efterfølgende renoveret fra top til tå i gedigne kvalitetsmaterialer'.
I vinteren 2015 skete de første skader, hvor puds faldt af i store flager. Jeg kontakter [murermester 1] vedr. udbedring i foråret 2016, som vejleder mig i at prøve sagen via ejerskifteforsikringen.
Jeg indsender min skade til behandling hos Dansk Boligforsikring (DB) april 2016.
DB afviser hurtigt at dække skaderne. Begrundelserne herfor er med mine øjne vagt argumenteret.
Jeg kontakter i den forbindelse restaurerings arkitekt …, som udarbejder en skadesrapport til brug for sagens videre fremstilling. I samme ombæring lader jeg DB forstå telefonisk at jeg ønsker at klage over deres afgørelse. Juridisk medarbejder … [skadebehandler] indvilger i at lade [arkitektens] skadesrapport belyse sagen til endnu en undersøgelse om mulig dækning af skaderne.
Endnu engang afviser DB at dække skaderne. Der afholdes et møde på min adresse hvor begrundelsen i afslaget gives i med at murværkets tilstand under pudsen ikke kendes.
Jeg får delvist sandblæst facaden marts 2017, hvorved ny viden tilgår sagen.
DB kontaktes igen med henblik på at genåbne sagen. [Selskabets skadebehandler] indvilger endnu engang til at se på sagen såfremt noget nyt er fremkommet i sagen. Jeg kontakter i den forbindelse exam. bygn.taksator … [byggerådgiver] maj 2017, for at få andre profesionelle øjne til at se på sagen. [Byggerådgiveren] udarbejder en ny bygningsrapport på baggrund af sagens nye indhold.
Ligeledes kontakter jeg [murermester 1] for at give endnu et tilbud på at udbedre skaderne ud fra sagns nye udgangspunkt med de fritlagte facader.
DB foreligges ny brugningsrapport og nyt tilbud fra Murer, og afslår igen at dække skaderne. Afslaget kritiseres skriftligt af [byggerådgiveren], som efterfølgende råder mig til at tage videre i ankestyrelsen. I den forbindelse, skal jeg meddele Ankestyrelsen at [byggerådgiveren] og [arkitekten] gerne står rådighed for yderligere spørgsmål eller uddybelser i sagens faglige aspekter.

**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
På baggrund af 2 uafhængige skades/bygningsrapporter, udfærdiget og fagligt begrundet af henholdsvis … [arkitekt] og … [byggerådgiver], som begge konkluderer at skaderne på husets facade bør være omfattet af dækning fra ejerskifteforsikringen, ønsker jeg, som anmelder, at skaden dækkes af Dansk Boligforsikring jf. tilbud, udfærdiget af [murermester 1] af d. 07.8.2017 på Dkk. 354.850,00 + moms (se bilag)."

Selskabet har i brev af 18/12 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**1. Supplerende sagsfremstilling**
…
Ved skadeanmeldelse dateret 5. april 2016 anmeldte vores kunde, at en murer havde gjort ham opmærksom på frost- og fugtskader i murværket på ejendommen. Skadeanmeldesen fremlægges som Bilag A.

Vi har besigtiget ejendommen to gange - dels oprindeligt efter modtagelse af skadeanmeldelsen: konsulentens rapport dateret 29. april 2016 samt tilhørende fotos fremlægges som Bilag B.

Efter modtagelse af klage fra vores kunde, samt de to bygningsrapporter, kunden havde fået udarbejdet, genbesigtigede vi ejendommen. Chefkonsulentens notat fra 25. august 201[7] samt tilhørende fotos fremlægges som Bilag C.

Vi har afvist at forholdet er dækket under forsikringen, men i håb om at finde en mindelig afslutning af sagen med vores kunde, tilbød vi kulancemæssigt at erstatte 1/3 af den overslagspris [murermester 2] havde oplyst at kunne reparere det to gavle og én facade for.
…
Klager har afvist tilbuddet og i stedet indbragt klagen til Nævnet.

**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**
Vores kunde ønsker at vi skal dække en ny facaderenovering af ejendommen, hvor man afrenser murværket, skifter fuger, udskifter beskadigede sten og oppudser på ny med en ren kalk / hydraulisk mørtel og malerbehandler med en meget diffusionsåben maling (keim).

Vi har afvist dette, da pudsafkalninger som følge af frost og fugt i en ejendom fra 1870 ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ejendommen er fra 1870 og murværket er oprindeligt. Facaderne er blevet vedligeholdt løbende igennem de sidste 140 år, og senest har en ejer i 1999 renoveret facaderne med reparationer og ny puds og maling.

Vores kundes synspunkt er, renoveringen i 1999 burde have været udført med en mere diffusionsåben ('blød') mørtel og -maling, som bedre kunne optage den naturlige fugt, der vil opstå i de gamle murede facader.

Vi er ikke enige i, at den løbende vedligeholdelse af ejendommens murværk er en fejlbehandling.

Det har igennem tiden været helt sædvanligt at anvende cementbaserede produkter til oppudsning og foretagelse af reparationer af fuger og murværk. Igennem tiden er man også gået fra brug af kalk til murmaling (akrylbaseret eller olieemulsion). Det er sket fordi folk blev trætte af at skulle kalke hvert år, og murmalingen er markedsført til at kunne holde 5-15 år.

I ældre ejendomme, som ofte er dårligt fugtsikrede (sylstensfundamenter, manglende eller ineffektiv fugtspærre, kuldebroer osv), vil den fugt som hober sig op i konstruktionerne skyde puds eller maling af ved temperaturskift og frost. Når man samtidigt foretager indvendig isolering af de kolde ydermure, ændres fugtbalancen, og ydermurerne bliver meget kolde, og den fugt der tidligere kunne ventilere naturligt igennem murværket, ophobes nu i ydermuren. Se både [arkitektens] og [byggerådgiverens] notat, hvor problematikken beskrives.

Intet af dette er skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Det er først i senere år, at man er blevet mere opmærksom på de fugttekniske problemer, der kan opstå på ældre ejendomme som følge af brugen af mere moderne produkter. Den viden gør dog ikke, ejendommen er fejlbehæftet. Det var ikke i 1999 og er stadig ikke en fejl af reparere og vedligeholde facaderne som man har gjort på denne ejendom.

Ved køb af en ejendom fra 1870 må man forvente at ejendommen er slidt, og der har været foretaget en løbende vedligeholdelse igennem årene. Man kan ikke forvente at vedligeholdelsen igennem så mange år altid har været optimal. Der stilles ingen krav til husejere om hvordan den løbende vedligeholdelse foretages og den sker med den viden og de produkter som er tilgængelige og markedsført på vedligeholdelsestidspunktet. Meget vedligeholdelse sker af husejerne selv (gør-det-selv-arbejde).

Ejendommen … afviger ikke fra andre tilsvarende ejendomme fra 1870 med løbende murværks-, puds- og malervedligeholdelse. Det at der også efter vores kundes overtagelse opstår afskalninger i puds og maling på de udvendige facader er helt forventeligt for en ejendom fra den tid - det henhører under den almindelige løbende vedligeholdelse.

Om vores kunde vil foretage vedligeholdelsen løbende som småreparationer når afskalningerne opstår, eller om han vil foretage en mere gennemgribende facaderenovering med mere diffussionsåbne produkter, er et spørgsmål om at afveje økonomi mod fremtidig vedligeholdelsesbyrde, men ikke noget som kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen.

Afslutningsvist skal jeg oplyse, at mange håndværkere ikke anbefaler sandblæsning af ældre ejendomme, da murværket ofte tager skade af behandlingen (de ældre, bløde sten og slidte konstruktioner kan ofte ikke tåle den hårde behandling, en sandblæsning er). I stedet slibes eller højtryksrenses facaderne. Vores konsulent, som så ejendommen efter sandblæsningen var foretaget, vurderer da også, at en del af skaderne på murværket er opstået som følge af den sandblæsning kunden har foretaget.

Jeg skal afslutningsvist gøre Nævnet opmærksom på, de anmærkninger der er i tilstandsrapporten (se punkt 2 i tilstandsrapporten), som beskriver at ejendommens facader allerede inden overtagelsen havde revner og afskalninger. Den bygningssagkyndige oplyser i noten, at man på sådanne ældre ejendomme må forvente løbende vedligeholdelse.

Klagen bør afvises."

Klageren har i mail af 7/2 2018 til nævnet fremsendt sin rådgivers kommentarer til selskabets klagesvar og besigtigelsesrapporter.

Til selskabets brev af 18/12 2018 har klagerens rådgiver bl.a. anført:

"'Facaderne er blevet vedligeholdt løbende igennem de sidste 140 år, og senest har en ejer i 1999 renoveret facaderne med reparationer og ny puds og maling.'
Hvor er der belæg for at facaderne er vedligeholdt igennem 140 år?
I 1999 blev huset sandblæst. Dette fremgår ikke af beskrivelsen. Det er ved denne sandblæsning at ydermuren mister sin brændhud. Dette ses ved manuel fjernelse af puds på østgavl.

'Det har igennem tiden været helt sædvanligt at anvende cementbaserede produkter til oppudsning og foretagelse af reparationer af fuger og murværk.'
Mine faglige konsulenter siger det modsatte.

'Igennem tiden er man også gået fra brug af kalk til murmaling (akrylbaseret eller olieemulsion). Det er sket fordi folk blev trætte af at skulle kalke hvert år, og murmalingen er markedsført til at kunne holde 5-15 år. '
Hvem er man ? og hvordan vides det at folk blev trætte af at kalke ?

'I ældre ejendomme, som ofte er dårligt fugtsikrede (sylstensfundamenter, manglende eller ineffektiv fugtspærre, kuldebroer osv).'
Hvor er der belæg for at sylsten kan transportere fugt?

'Det var ikke i 1999 og er stadig ikke en fejl af reparere og vedligeholde facaderne som man har gjort på denne ejendom.'
Den plastiske maling er påført mellem april august 2013 iflg. billeder fra mægler. Da køber besigtigede huset inden overtagelsen står facaderne meget pæne med meget få og små afskalninger.

'Ejendommen … afviger ikke fra andre tilsvarende ejendomme fra 1870 med løbende murværks-, puds- og malervedligeholdelse.'
Hvor er der belæg for denne påstand ?

'Det at der også efter vores kundes overtagelse opstår afskalninger i puds og maling på de udvendige facader er helt forventeligt for en ejendom fra den tid - det henhører under den almindelige løbende vedligeholdelse.'
Ifølge mine 2 konsulenter er skaderne af murværket langt ud over almindelig vedligeholdelse."

Til selskabets besigtigelsesnotat af 29/4 2016 har klagerens rådgiver bl.a. anført:

"'Er det sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet: Ja'
Det kan vel diskuteres ?

'Manglende vedligeholdelse'

Det beskrives ellers i et andet notat at ejendommen er løbende vedligeholdt."

Til selskabets besigtigelsesnotat af 24/8 2017 har klagerens rådgiver bl.a. anført:

"Det blev tidligere afdækket at pudslag indenunder ikke var værd at bygge videre på, da den ikke er diff. åben. Ejer har fulgt råd fra Murer og [arkitekt].
…
Ejer har fulgt råd fra [arkitekt] og sandblæsningsfirma har udtrykkeligt udført afrensningen meget skånsom.
…
Der er i tilstandsrapporten tale om mindre revner som kan behandles ved almindeligt vedligehold

'Vedr. overflademalingen, er der ikke på noget tidspunkt taget en prøve af malingen, vi kender ikke typen. Her mener jeg tæthed af malingen.'
Prøver kan nemt tages fra dør mod vest.
[Chefkonsulent] har i øvrigt ved besøg på ejendommen tilkendegivet overfor ejer og [arkitekt], at der er tale om facadebehandling med en plastiserende maling af en art.

'Selv ved åbne malingstyper, vil der over år kom en større tæthed i malingen.'
Puds er påført i 1999 og plastisk maling er påført i perioden april - august 2013. Huset har indtil 1999 været behandlet med kalk ifølge tidligere ejer."

Selskabet har i mail af 8/2 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers kommentarer til vores bemærkninger og til konsulenternes notater, giver ikke anledning til yderligere fra Dansk Boligforsikring A/S' side.

Bevisbyrden for, at der er tale om en forsikringsdækket begivenhed påhviler forsikringstager. Afskalning af puds og maling på en ejendom fra 1870 er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

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

Af notat af 30/7 2016 udarbejdet af klagerens arkitekt fremgår bl.a.:

"**Om bygningen:**
Der er tale om en grundmuret bygning af mure i massivt murværk (1 - måske 1½ sten tyk?). Ved den seneste renovering / ombygning er der blevet opført nye indervægge / bagmur af Lecablokke. Huset er bygget på et fundament af tilhugne kampesten. Taget er et nyere teglhængt tag af sortglaserede tegl.

Bygningen er opført i de sidste årtier af 1800 tallet.
…
**Følgende kan konstateres:**
1.01 Fundamenter / sokkel:

Husets fundamentet består af tilhugne kampesten. Over jordniveau er soklen sortmalet - formodentlig med en moderne sokkelasfalt, da det har været sandblæst helt rent under den seneste totalrenovering (ifølge ældre foto fra seneste ombygning - se bilag). Op mod soklen er der på husets syd-, vest- og nordside pigstensbelagte fortove. Mod syd og vest er tilgrænsende arealer ligeledes pigstensbelagte, mens der mod nord er græsplæne. Mod øst er anlagt en nyere terrasse med belægning af betonsten.

*Skader:*
På den synlige del af soklerne kan der umiddelbart kun konstateres ubetydelige skader i form af f.eks. afskallede fuger eller lignende.

1.02 Murværk / facader:
Murværket er overalt nu vandskuret / tyndpudset og malet. Før den seneste totalrenovering stod frontispicens hjørnelicener, det murede etagebånd med savtandsskifte samt gesimser langs tag i blankt murværk af røde sten (som huset i øvrigt også er opført af - se bilagte foto).
Generelt må det konstateres, at den seneste renovering med afrensning og vandskuring af facaderne på mange måder er udført noget 'sjusket' og uden særlig respekt for murværkets detaljer ved f.eks. de fremkragede skifter, i gesimser langs tag i gavle, der har fået noget alt for afrundede former, som om vandskuringsmørtelen blot er blevet 'kostet' rundhåndet på.

*Skader:*
a. Siden mod syd:
På sydsiden tegner der sig et tydeligt, typisk skadesmønster på facadens nedre del. Murværket er kraftigt opfugtet, malingen nedslidt / tilsmudset og der ses store afskalninger af såvel maling som pudslag. Skaderne er størst på facadens østre del.
Det kan også konstateres, at der inden for de seneste par år har været udført reparationer på netop facadens nedre del. Reparationerne er ikke særligt omhyggeligt udført - virker nærmest som en 'lapperi' eller 'sminkning' (udført i forbindelse med salg?). I hvert tilfælde er der senest anvendt en facademaling - i hvert tilfælde på de reparerede murpartier - med indhold af 'plastforbindelser', hvilket bl.a. kan ses af de bløde/fleksible og plastagtige afskalninger.

b. Gavlen mod vest:
Gavlen mod vest udviser i endnu højere grad en sydsiden skader i form af afskalninger. Skademønsteret er dog nærmest modsat, idet der her er taler om udbredte skader på gavlens øvre del.
Her synes det dog også at være sådan, at det er den øverste del af facaden, der har været 'lappet' og malet senest. Der er også her tale om en afskalninger med en 'gummiagtig' konsistens. Samtidig kan det konstateres, at den afskallede puds / vandskuring har været så stærk, at murstenenes overflade tilsyneladende er revet af. Skaden på murstenene kan dog også skylde tidligere tiders fejlreparationer, idet stenene allerede ved de seneste totalrenovering, hvor facaderne var blevet sandblæst, udviser skader på stenenes overflader (se ældre foto i bilag).

c. Siden mod nord:
Siden er den mindst medtagne. Opfugtning og nedslidning af overfladen ses på murens nederste del, men i normalt / begrænset omfang. Her ses kun få og ubetydelige skader. Der er tilsyneladende heller ikke foretaget 'lapperier' som på de øvrige sider.

d. Gavlen mod øst:
Skadebilledet er omtrent som på siden mod syd. Muren er kraftigst opfugtet på den nedre del, hvor også skader i form af afskalninger er størst.
I denne gavl er der ved den seneste totalrenovering foretaget en del ombygninger / ændringer. Bl.a. har der været en påbygning, som er fjernet, samt nogle andre dør og vinduesåbninger (se ældre foto i bilag). Murfladen er nu dækket af et generelt tykkere pudslag end de øvrige sider.
Som mod syd og vest ses der også her i udbredt grad efterreparationer - især på murens nedre og sydøstre del.

**2.00 Skadeårsager:**
**- Generelt om huse opført før 1900:**
Efter 1900 er det ikke ualmindeligt med en form for fugtspærre mellem fundament og murværk. En af grundene var, at de 'nye' fundamentstyper af beton - eller rent murværk - i langt højere grad end de gamle kampestensfundamenter sugede grundfugten op i murværket. En fugtspærre var simpelthen nødvendig.

Det betyder derfor ikke, at de gamle kampestensfundamenter var 'fugtsikrede'. Under normale forhold - som ved opførelsen, havde husets uisolerede mure let ved at komme af med den smule fugt, der måtte trænge op gennem kampestensfundamentets mindre eller større fuger. Ved tilhuggede kampestensfundamenter - stort set uden fuger, var fugtproblemet nærmest ikke eksisterende, ved ubearbejdede kampestensfundamenter - med fuger af rene kalkmørtler / evt. hydrauliske mørtler, kunne problemet værre større, men samlet set ikke af praktisk betydning grundet huset øvrige konstruktion og opvarmningsform (isolering eller mangel på samme).

Når ældre huse rent fugtmæssigt 'fungerede' trods deres måske noget simple form for konstruktioner (i relation til nutidens varme og isoleringskrav), skyldtes det, at der var en naturlig balance mellem opfugtning, ventilation og udtørring. Alle anvendte materialer havde en naturlig måde og evne til at optage og afgive fugt. Selv om alle nok ikke var lige isolerende, var det, at de kunne holdes tørre medvirkende til at give et acceptabelt og tørt indeklima.

**- Generelle skader/ fejl ved renovering af ældre huse:**
Jeg skal ikke her forsøge at overbevise nogen om, at man ikke bør isolere ældre huse. Selvfølgelig skal man det. Men samtidig bør man være ekstra opmærksom på, hvor det kan gå galt, hvis man ikke nøje følger 'naturlovene' for de ældre konstruktioner og ikke mindst de dertil anvendte materialer. Anvendt og sammensat rigtigt kan ældre huse sagtens leve op til nutidige krav - og endda med fordele. Konstruktions- og mindst materialekendskab er dog alfa og omega.

**Konklusion:**
2.01 Fundamenter / sokler:
Der er formodentlig ikke anvendt nogen form for fugtspærre mellem kampestensfundament og murværk (ikke undersøgt). Fundamentets udførelse - med tilhugne kampesten og minimale fuger samt kun et ringe lag sokkelmaling - er i generelt god stand og ikke i sig selv en kilde til skaderne i det overliggende murværk. Tilstedeværelsen af fugt i fundamentet er minimal og ses bl.a. deraf, at der stort set ikke er skader på soklernes fugninger eller afskalninger at se på murværket umiddelbart over soklen. Der er simpelt hen ikke fugt transporterende materialer (mørtels i fuger) nok til at frembringe nogen egentlig skadesårsag fra nedenfra kommende fugt.

2.02 Murværk / murflader:
Før huset blev totalrenoveret og fik en indvendig isolering, skalmur og isolerede gulve var der stort set fri fugtvandring i murene. De blev opfugtede og udtørrede - afhængig af årstider og brug - uden større komplikationer - rent konstruktivt. Murværket var (sandsynligvis) opmuret i en lermørtel (ikke undersøgt, men almindeligt brugt frem til omkr. 1900) og fuget med en ren kalkmørtel. Murfladerne var afsluttet med en stenskuring (d.v.s. stort set ingen mørtel på selve stenfladerne) og kalkede. Fugtdiffusionen gennem murene var optimal. På ældre foto af huset ses da heller ikke skader på de kalkede murflader af betydning (kun småskader og afskalninger p.g.a. mange kalklag og måske forkert udførte kalkninger).

Ved den seneste totalrenovering er der - efter udført sandblæsning / afrensning af facaderne - foretaget reparationer / udskiftninger i det bevarede / urørte murværk, men ikke mange. Til reparationerne, udskiftning af sten og opfyldning af fuger m.m. er der antagelig anvendt en bastardmørtel (af kalk og cement) og til selve den efterfølgende tyndpudsning (vandskuring er der ikke tale om, dertil er det påførte lag for tykt), er der antageligt anvendt en moderne, færdigblandet mørtel. Hvilken er der ikke vished om, men det er helt sikkert en cementbaseret mørtel med 'plastiske' tilsætningsstoffer. Den afsluttende malerbehandling er ligeledes udført med et alt for diffusionstæt produkt - ikke mindst det sidst anvendte ved efterreparationerne (begge af ukendt fabrikat).

Kombinationen af de til såvel tyndpudsningen som malerbehandlingen anvendte materialer med alt for ringe diffusionsåbenhed er generelt årsagen til de nuværende skader på murværket. Iblandt kan man være 'heldig' med anvendelsen af disse materialer på ældre huse, men i langt de fleste tilfælde sker der skader. Derfor den varierende forekomst af skader, der typisk er koncentreret til de mest udsatte facader og murflader, hvor opfugtningen og vejrpåvirkningen er størst - mod syd og vest - og selvfølgelig der, hvor mængden af uegnede materialer er størst - i øst.

Teoretisk set kunne skaderne have været meget mere omfattende. Hvis ikke der havde været anvendt stenmaterialer til den indvendige efterisolering og murværket måske var blevet påvirket yderligere af fugt indefra, ville afskalninger på murens yderside have været meget voldsommere. De indvendige vægge har kunnet optage og afgive rumfugten på en rimelig måde og evt. fugt er blevet ventileret ud af huset på anden måde.

Af samme grund må det derfor antages, at de opståede skader fortrinsvis er sket på grund af opfugtning af murværket udefra. Fugt er trængt ind i murværket og blevet ophobet her, fordi overfladerne har været for tætte til igen at kunne afgive fugten. En situation, der er mest fremtrædende på gavlen mod vest.

Det skal også bemærkes, at skader af denne årsag og karakter vil opstå på meget kort tid. Indespærret fugt og frost vil blot over en vinter let kunne have forårsaget de forekomne skader.

**3.00 Udbedringsforslag / anbefalinger:**
3.01 Fundamenter / sokler:
Generelt er soklerne i god stand. Der er fornuftige fortove (belægninger med pigsten), som er med til at mindske fugtoptagningen gennem fundamenterne. Der er her kun behov for fortsat almindelig vedligeholdelse.

Brug dog så diffusionsåbent et produkt til maling af soklerne som muligt …

…
3.02 Murflader:
Da det gamle murværk i ydermurene har behov for - og altid vil have det - at kunne afgive så store mængder fugt som muligt gennem overfladerne, er det - for at opnå en varig og holdbar løsning - tvingende nødvendigt at fjerne enhver konstruktion eller materialer på ydervæggene, som kan bremse eller forhindre denne.

a. Siden mod syd:
En fuldstændig afrensning af facadens tyndpuds er nødvendig. Dernæst skal fuger repareret med cementholdige mørtler skal fjernes og skadede sten udskiftes. …
…
Genopbygning af facaden skal ske med anvendelse af rene kalk- og kalkhydrauliske mørtler …
…
Til overfladebehandling / kalkning anvendes en kaseinkalk (kalklimfarve) – Kalkmaling. …
…
b. Gavlen mod vest:
Samme istandsættelse som beskrevet under siden mod syd er nødvendig. Selv om skaderne er mindre på visse dele af facadens øvre dele, må det stærkt anbefales at gennemføre en ensartet behandling / genopbygning af facadens pudslag, da der efterfølgende ellers let vil opstå nye skader eller forekommer store forskelle i overfladens karakter. En partiel reparation vil hverken være billigere eller gavnlig for husets / facadens holdbarhed.

c. Siden mod nord:
Nok er siden her også blevet fejlbehandlet - omend i mindre grad, men da der ikke forekommer skader på facaden af betydning - og heller ikke indvendigt synes at være fugtmæssige problemer, kan det accepteres at bibeholde den nuværende facadebehandling.

Vedligeholdelsen fremover bør dog ske med et mere diffusionsåbent produkt. Ved næste og kommende 'malinger' af siden kan med fordel anvendes samme Kalkmaling som foreskrevet til siderne mod syd og vest. Kalkmalingen … kan sagtens binde på den tidligere malerbehandling (som dog bør afrenses/børstes så meget som muligt forud for kalkningen).

d. Gavlen mod øst:
Her gælder samme istandsættelse som beskrevet under siden mod syd og vest - en totalrenovering er nødvendig. Selv om skaderne også her er mindre på visse dele af facadens øvre dele, må det stærkt anbefales at gennemføre en ensartet behandling / genopbygning af facadens pudslag, da der efterfølgende ellers let vil opstå nye skader eller forekommer store forskelle i overfladens karakter. Som få siden mod syd vil en partiel reparation hverken være billigere eller gavnlig for husets / gavlens holdbarhed."

Af bygningsrapport af 25/6 2017 udarbejdet af klagerens byggerådgiver fremgår bl.a.:

"1.0.0. Årsag:
Ca. 1 år efter overtagelse af ejendommen konstateres der begyndende revnedannelser og afskalninger i puds / vandskuring på stuehusets facader, mest omfattende på facaderne mod øst, vest og syd.
For en nærmere undersøgelse af årsagen har det været nødvendigt at foretage en total afrensning og frilægning af murværket i de pågældende facader.

11. 91592

…
2.0.1. Fundament:
Fundamentet består hovedsageligt af tilhuggede kampesten (sylsten), undtaget er dog en del af fundamentet mod syd som tilsyneladende er udført af grundmuret tegl. En måling af fugtforekomst i fundamentet viser et måleresultat på 35, i forhold til en måling af murværket lige over fundamentet, der viser et måleresultat på 67, hvilket klart indikerer, at der ikke er opstigende effekt af fugt fra fundamentet.
Frilægningen viser kun mindre ubetydelige skader i fuger mellem sokkelstenene.

2.0.2. Ydervægge:
Ved frilægning af murværket kunne følgende konstateres:
- Overfladebehandlingen på de udvendige facader var udført med et ikke diffusionsåbent plastificerende materiale.
- Omfattende nedbrydninger i teglstenenes brændhud.
- Omfattende delreparationer i murværket, hvor der bl.a. er anvendt forskellige stentyper med forskellige hårdheder i brændingen.
- Fuge- og pudsreparationer udført med ren cementmørtel.
- Murværk ikke sammenbygget i skiftegang.
- Forskelligartet tykkelse på pudslag / vandskuring

…
3.0.1. Konklusion:
Ved anvendelse af en ikke diffusionsåben overfladebehandling, som det er tilfældet på stuehusets facader, tillader behandlingen ikke at murværket 'ånder' og kan derved ikke frigive eventuel naturlig forekomst af fugt i konstruktionen.
En ikke diffusionsåben overfladebehandling medfører at fugt ophobes i teglstenenes overflade, der efterfølgende nedbrydes i forbindelse med frost, hvilket tydeligt fremgår af det på ejendommen frilagte murværk.

3.0.2. Udbedring:
Murværket i samtlige ydervægge, incl. ydervæggen mod nord skal frilægges og afrenses. Cementfuger skal udskiftes og cementpuds afhugges. Defekte sten skal udskiftes og murværket skal ommures hvor det ikke fremstår i forbandt.
Efter afrensning og udtørring skal murværket vandskures / tyndpudset med en ren kalk / kalhydraulisk mørtel.
Efterfølgende overfladebehandling skal udføres med en diffusionsåben malerbehandling, f.eks. kalkmaling.

3.0.3. Bemærkninger:
Efter besigtigelsen har jeg gennemgået rapporten fra [arkitekten] og jeg kan oplyse at jeg til fulde er enig i denne fremstilling, hvorfor jeg ikke finde det formålstjenligt at gå i yderligere detaljer for at belyse skadesomfang og udbedring.

3.0.4. Forsikring:
Med baggrund i ovenstående er det min klare holdning, at der er tale om så alvorlige skjulte fejl i de udførte renoveringsarbejder, at disse til fulde falder ind under vilkårene for erstatning jf. ejerskifteforsikringen.
Samtidig med, at de i tilstandsrapporten nævnte fejl ved facaderne er så minimale, at de ikke er berettiget afvisningsgrundlag.

Mit forsalg vil derfor være at kontakte forsikringsselskabet med henblik på genoptagelse af sagen, på baggrund af en fornyet besigtigelse."

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.
…
**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 beskrivelsen 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."

**Nævnet udtaler:**

Det fremgår af sagen, at den forsikrede bygning er opført i 1870 af massivt murværk, og at den i 1999 blev renoveret blandt andet med nye bagmure og sandblæsning, pudsning og maling af ydervægge.

Klageren overtog ejendommen den 10/6 2014 og anmeldte den 5/4 2016 malings- og pudsafskalninger på husets facader. Han har anført, at facaderne er fejlbehandlet, idet der er anvendt cementbaseret mørtel og en ikke diffusionsåben maling. Hans krav er udbedring af alle facader i henhold til et indhentet tilbud.

13. 91592

Selskabet har afvist, at det anmeldte forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har henvist til, at det igennem tiden har været helt sædvanligt at anvende cementbaserede produkter til pudsning og reparationer og murmaling i stedet for kalk.

I tilstandsrapporten er der vedrørende facaderne gjort anmærkning om, at der er mindre områder med afskalninger primært mod syd og øst, og at pudset murværk generelt har nogle mindre revner/sætningsrevner. Den bygningssagkyndige har givet forholdene karakteren K2 og K1 og i en note anført, at der må forventes jævnlig vedligeholdelse af murværk. Den bygningssagkyndige har endvidere med K1 gjort anmærkning om, at tegltaget ikke har fremspring over gesimse i gavle, og der at der må forventes jævnlig vedligeholdelse af gesimse.

Af et notat af 30/7 2016 udarbejdet af klagerens arkitekt fremgår blandt andet: "Før huset blev totalrenoveret og fik en indvendig isolering, skalmur og isolerede gulve var der stort set fri fugtvandring i murene … Ved den seneste totalrenovering er der - efter udført sandblæsning / afrensning af facaderne - foretaget reparationer / udskiftninger i det bevarede / urørte murværk, men ikke mange. Til reparationerne, udskiftning af sten og opfyldning af fuger m.m. er der antagelig anvendt en bastardmørtel (af kalk og cement) og til selve den efterfølgende tyndpudsning (vandskuring er der ikke tale om, dertil er det påførte lag for tykt), er der antageligt anvendt en moderne, færdigblandet mørtel. Hvilken er der ikke vished om, men det er helt sikkert en cementbaseret mørtel med 'plastiske' tilsætningsstoffer. Den afsluttende malerbehandling er ligeledes udført med et alt for diffusionstæt produkt – ikke mindst det sidst anvendte ved efterreparationerne (begge af ukendt fabrikat). Kombinationen af de til såvel tyndpudsningen som malerbehandlingen anvendte materialer med alt for ringe diffusionsåbenhed er generelt årsagen til de nuværende skader på murværket … Derfor den varierende forekomst af skader, der typisk er koncentreret til de mest udsatte facader, hvor opfugtningen og vejrpåvirkningen er størst - mod syd og vest - og selvfølgelig der, hvor mængden af uegnede materialer er størst - i øst … Det skal også bemærkes, at skader af denne årsag og karakter vil opstå på meget kort tid. Indespærret fugt og frost vil blot over en vinter let kunne have forårsaget de forekomne skader".

14. 91592

Af en bygningsrapport af 25/6 2017 udarbejdet af klagerens byggerådgiver fremgår blandt andet: "Ved frilægning af murværket kunne følgende konstateres: - Overfladebehandlingen på de udvendige facader var udført med et ikke diffusionsåbent plastificerende materiale. – Omfattende nedbrydninger i teglstenenes brændhud. – Omfattende delreparationer i murværket, hvor der bl.a. er anvendt forskellige stentyper med forskellige hårdheder i brændingen. - Fuge- og pudsreparationer udført med ren cementmørtel. - Murværk ikke sammenbygget i skiftegang. - Forskelligartet tykkelse på pudslag / vandskuring … Konklusion: Ved anvendelse af en ikke diffusionsåben overfladebehandling, som det er tilfældet på stuehusets facader, tillader behandlingen ikke at murværket 'ånder' og kan derved ikke frigive eventuel naturlig forekomst af fugt i konstruktionen. En ikke diffusionsåben overfladebehandling medfører at fugt ophobes i teglstenenes overflade, der efterfølgende nedbrydes i forbindelse med frost, hvilket tydeligt fremgår af det på ejendommen frilagte murværk".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at de anvendte materialer på tidspunktet for renovering og reparation af facaderne udgør en fejlbehandling, eller at murværkets tilstand under pudsen udgør en skade eller har medført nærliggende risiko for skader. Nævnet finder, at forholdet vedrørende de afskallende facader ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af husets alder og konstruktion samt anmærkningerne i tilstandsrapporten. 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 udvendige vægflader på pudsede og malede huse er mere vedligeholdelseskrævende end andre typer udvendige vægflader, og at afskalninger forekommer efter en årrække selv på huse, hvor grundbehandlingen er korrekt.

Nævnet kan herefter ikke pålægge selskabet at dække klagerens krav.

15. 91592

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings