Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. januar 2019 blev i sag nr. 92754:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Concordia Forsikring as
Tietgens Alle 112 - 114
5230 Odense M

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har tegnet 10-årig ejerskifteforsikring. Huset er opført i 1997, og ejendommen er overtaget af klageren den 15/5 2009 på baggrund af en tilstandsrapport af 8/10 2008.

Forsikringstageren klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde dækning for udbedring af skader på puds og maling på facader. Selskabet har bl.a. henvist til, at forsikringens skadebegreb ikke er opfyldt.

Sagen har tidligere været forelagt for nævnet under sagsnr. 90988. Nævnet fandt ved kendelse af 8/11 2017 bl.a., at klageren ikke havde bevist, at der var forhold ved facaderne, som udgjorde en skade i forsikringens forstand. Klageren fik herefter ikke medhold i sin klage.

Sagen er på klagerens begæring blevet genoptaget af nævnet, idet klageren har indhentet udtalelser af 2/4 2018 og 15/6 2018 fra en ingeniør. Nærværende kendelse træder derfor i det hele i stedet for nævnets kendelse af 8/11 2017 i sag nr. 90988.

Klageren har i et bilag til klageskema modtaget af nævnet den 15/6 2017 bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet? …
Som beskrevet i min indsigelse til selskabet af 24. marts 2017 mener jeg at jeg, på trods af at have vedligeholdt det nederste af facaderne ved professionelle håndværkere (se bilag 10, 11 og 12), ikke har fået løst årsagen til skaderne med opfugtet murværk og afskallet vandskuring samt de forøgede vedligeholdelsesudgifter jeg har haft i min ejerperiode.

Håndværkerne, som jeg har entreret med til vedligeholdelse, har desværre ikke tidligere været i stand til at identificeret skadeårsagen. Først efter at jeg har konsulteret eksperten fra [virksomhed1], er skadeårsagen klarlagt som et forhold der har eksisteret fra før min overtagelse af ejendommen.

Når afskalningerne ikke er værre end de er, skyldes det netop at jeg har vedligeholdt det nederste af facaderne med reparation af puds og maling. Det bemærkes at facaderne over 1 meters højde er tørt, hvorfor det ikke har været nødvendigt med vedligeholdelse på disse flader.

Der er tale om et forhold, hvor der ikke er udført en effektiv fugtspærre mellem fundament og murværk. Derved trænger der fugt op i facadernes murværk, som frostsprænges og nedbrydes. Selskabet skal derfor erstatte udgiften til at stoppe for, at fugten trænger op i facaderne, samt for en reparation af den fugtskadede nederste meter af facaderne huset rundt, som beskrevet herunder. …"

I brev af 27/6 2017 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Vi har i flere omgange afvist skaden under henvisning til, at det er vores vurdering, at der er tale om almindelig løbende vedligeholdelse af en ejendoms facader.

Vores forsikringstager har indhentet en rapport fra [virksomhed1]. Rapporten konkluderer imidlertid ikke hvad årsagen er til det konstaterede, da rapporten et udarbejdet næsten 20 år efter bygningens opførsel. Dog anføres det, at dette kan stamme fra fugt og eller lave temperaturer på opførelsestidspunktet.

Vores forsikringstager har i sin skadeanmeldelse anført, at der er konstateret udfald af maling på mursten i foråret 2015. Vores forsikringstager har foranlediget at soklen blev pudset i 2015 af egen murer. Skaden anmeldes hertil i juni 2016, og altså mere end 6 år efter overtagelsen af ejendommen, som skete den 15. maj 2009. Ejendommen er opført i 1997.

Det er i rapporten fra [virksomhed1] konstateret, at ovennævnte sokkelpuds som blev påført i 2015 ikke er udført korrekt, da der er kontakt mellem teglsten og sokkelpuds. Denne fejlreparation er os uvedkommende, idet denne er udført efter overtagelsen af ejendommen.

Der ses i den indgivne klage ikke at være fremkommet nye oplysninger til sagen, ud over at der er fremsendt fakturaer for mindre malerarbejde på kr. 1.800 ekskl. moms udført i 2011, kr. 3.000 ekskl. moms i 2014 samt den ovenfor nævnte reparation af sokkelpuds i 2015. Vi må hertil anføre, at det fortsat er vores vurdering, at disse mindre malerreparationer alene udgør almindelig løbende vedligeholdelse af facader. Der er ikke tale om brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold ved bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand, jvf. Forsikringsbetingelserne.

> Facaderne er 14 år gamle, da forsikringstager får lavet den første vedligeholdelse, og dette er 2 år efter overtagelsen. Jvf. Teknologisk Institut er levetiden på en sådan type facade mellem 15-20 år afhængig af vedligeholdelsesstanden. Det er ligeledes vores opfattelse, at såfremt skaderne skulle skyldes en egentlig fejlkonstruktion, ville skaderne have vist sigt langt tidligere, idet der i så fald ville have været massive afskalninger efter hver vinterperiode.
>
> Der er naturligt nok sket en udvikling i de materialer, der bruges til vandskuring og maling af facader siden husets opførelse i 1997. Vi er ikke bekendt med, hvilke materialer der er brugt, men uanset materialevalg, skal man påregne løbende vedligeholdelse. Der er således ikke fremkommet nye oplysninger i sagen, som ændrer ved vores tidligere afgørelse i taksatorrapport af 1. marts 2017 og vores brev af 18. april 2017, og vi fastholder således vores afvisning af skaderne."

Klageren har i brev af 2/8 2017 nævnet bl.a. bemærket:

> "Jeg har vedlagt tilbud fra … Tømrer, Snedker og murerfirma, som viser, at en reparation/udbedring af skaderne i overensstemmelse med [virksomhed1] redegørelse af 04. april 2016 vil beløbe sig til kr. 111.750 inkl. moms.
> …
> **1.** Jeg er enig i, at den mulige fejlreparation, som blev udført i 2015 er forsikringsselskabet uvedkommende, men som det fremgår af sags materialet var skaderne på ejendommens murværk allerede sket inden denne reparation blev udført. Der er heller ikke i … tilbud medtaget udgifter til udbedring af denne reparation.
>
> **2.** Concordia Forsikrings begrundelse for afvisningen af den anmeldte skade skyldes manglende almindelig løbende vedligeholdelse af ejendommens facader. Da skaderne på ejendommen alene vedrører området fra sokkelkant og ca. 1 meter op, fastholdes det, at der ikke kan være tale om mangelfuld vedligeholdelse, da facaderne over dette område fremstår uden skader."

Hertil har selskabet i brev af 16/8 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Vi skal præcisere, at skaden ikke er afvist grundet manglende vedligeholdelse, men ud fra at de konstaterede skader henhører under almindelig løbende vedligeholdelse af en vandskuret/malet facade af denne alder. I relation til punkt 2 i skrivelsen fra vores forsikringstagers advokat kan vi anføre, at den nederste del af facaden naturligt nok vil kræve mere løbende vedligeholdelse, da fugtpåvirkning her fra vejr og vind vil være størst."

I forbindelse med klagerens anmodning om genoptagelse af sag nr. 90988 har klagerens advokat i brev af 13/7 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Nævnet afviste min klients klage med følgende begrundelse:
>
> *'Nævnet finder, at klageren med den fremlagte rapport ikke har bevist, at det er en manglende effektiv fugtspærre mellem fundament og murværk, som er årsag til den af klageren konstaterede opfugtning af facadens murværk. Klageren har derfor ikke bevist, at der er forhold ved facaderne, der nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsva-*

rende intakte ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, og som derfor udgør en skade i forsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på rapporten af 4/4 2016 fra virksomhed1 ikke fastlægger en entydig skadeårsag.

Nævnet har også lagt vægt på det oplyste om afskalningernes omfang, herunder fotografierne.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at der forløb 7 år fra overtagelsestidspunktet, indtil forholdet – i form af afskalninger af maling og puds – blev anmeldt til selskabet. Herunder har nævnet lagt vægt på, at klageren året forinden fik facaden behandlet, og at klageren har oplyst, at dette gjorde forholdet 'væsentligt værre'. Nævnet bemærker, at selskabet har oplyst, at sokkelpudsen, som blev påført i 2015, ikke er udført korrekt, da der er kontakt mellem teglsten og sokkelpuds.'

Min klient har efter modtagelse af kendelsen indhentet sagkyndig erklæring vedrørende de konstaterede skader på ejendommen.

Jeg vedlægger til nævnets gennemgang rapport af 2. april 2018 fra rådgivende ingeniører … Rapportens konklusion er, at afskalningerne i facaderne kan henføres til frostskader som følge af for højt fugtindhold i murværket. Årsagen til de konstaterede frostskader er svag opmuringsmørtel, 'rå og ubehandlet' flade i undersiden af 1. skifte, samt at murerarbejdet ikke på korrekt vis er afsluttet med trykkede/komprimerede fuger, inden filtsningsarbejdet i facaderne blev udført.

Rapporten angiver også årsagen til, at der forløb 7 år fra overtagelsestidspunktet, indtil skaderne blev anmeldt til ejerforsikringsselskabet. Følgende forklaring herom fremgår således af rapporten:

'Omfanget af afskalninger udvikler sig i reglen med accelererende effekt, forstået således at når først, der er sket afskalninger, vil risiko for fugtindtrængning bag malingen øges, og dermed stiger risikoen for yderligere afskalninger.

Silikoneharpiksmaling er som hovedregel en meget 'tæt og vandskyende' maling, men ingen maling vil være modstandsdygtig overfor fugt, der trænger ind bag malingslaget.'

Samlet set kan det altså konkluderes;

1. At skaderne ikke skyldes manglende vedligeholdelse eller almindelig slid og ælde, men derimod forhold ved facaderne, der nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, og som derfor udgør en skade i forsikringens forstand.
2. At der nu er fastlagt en entydig skadeårsag.
3. At der kan angives en naturlig forklaring på, hvorfor der forløb 7 år fra overtagelsestidspunktet og indtil, forholdet blev anmeldt til forsikringen.

Samlet set kan det konkluderes, at den oprindelige kendelse er afsagt på et ikke bare ufyldestgjort, men desværre også direkte forkert grundlag.

Der har på ovennævnte baggrund været rettet henvendelse til Concordia Forsikring A/S ved brev af 12. april 2018 ... Concordia Forsikring A/S har forsat afvist dækning ved brev af 25. april 2018 …

> Den begrundelse, Concordia Forsikring A/S har angivet til støtte for den fortsatte afvisning, nemlig manglende vedligeholdelse, er tilbagevist af rådgivende ingeniører … i mail af 15. juni 2018 …
>
> Som følge af ovenstående skal jeg ved nærværende anmode Dem om at genoptage den oprindelige sag, så der kan afsiges ny kendelse, hvorefter Concordia Forsikring A/S tilpligtes at anerkende, at skaderne på murværket er dækningsberettiget samt yde dækning svarende til udbedringsanbefalingerne i den af min klient indhentede ingeniørrapport og betale min klients omkostninger til indhentelse af denne."

I brev af 22/8 2018 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

> "I forhold til den nye udfærdigede rapport fra … Rådgivende Ingeniør, har vi givet vores kommentarer til denne i brev af 25. april 2018 overfor vores forsikringstagers advokat. Vi henviser således til denne. Der ses i den nu fremsendte skrivelse af 13. juli 2018 fra Advokatfirmaet … ikke at være fremkommet nogen nye oplysninger i forhold til vores tidligere besvarelser.
>
> Vi skal dog præcisere, at man i de indhentede rapporter ikke har forholdt sig til, at der er tale om et hus uden udhæng, hvilket vil sige, at murværket generelt er mere udsat for regn og dermed fugt. Denne konstruktion medfører mere løbende vedligeholdelse.
>
> Endvidere undlader man i begge rapporter at forholde sig til alderen på den filtsede facade, som på skadetidspunktet var ca. 19 år. Jf. Teknologisk Institut er levetiden på en sådan facade typisk mellem 15-20 år afhængig af vedligeholdelsesstanden. Teknologisk Institut anbefaler en grundig gennemgang af facaden mindst hvert andet år. Er der skader, skal de udbedres hurtigst muligt. Hvis man lader stå til, bliver en lille skade meget hurtigt stor – og dyr.
>
> I begge rapporter leder man efter en grund til, at facaden naturligt nok afskaller efter små 20 år. Der er tale om almindelig forekommende vedligeholdelse, sammenholdt med at levetiden er udløbet, hvilket vil kræve yderligere og mere vedligeholdelse. Såfremt de konstaterede skader skyldes fejl ved opførelsen for 19 år siden, ville skaderne have vist sig langt tidligere, og de ville have været meget værre.
>
> Vi henviser således igen til forsikringsbetingelsernes ordlyd omkring, at forhold der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktionens eller materialers sædvanlige levetid er undtaget dækning.
>
> Vi fastholder således vores tidligere afvisning af skaden med henvisning til ankenævnets tidligere afgørelse, samt vores tidligere rapporter og svar."

Klagerens advokat har i mail af 23/8 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Klager har i henhold til den af [ingeniør] udarbejdede rapport af 2. april 2018 indhentet tilbud på udbedring. Tilbud af 20. juni 2018 fra … fremlægges ..."

Af det vedlagte entreprisetilbud af 20/6 2018 fremgår det, at tilbudssummen udgør 161.875 kr. inkl. moms.

Klagerens advokat har i brev af 12/9 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Concordia Forsikring A/S gør forsat overordnet gældende, at de konstaterede skader kan henføres til (manglende) almindelig forekommende vedligeholdelse, sammenholdt med at levetiden er udløbet.
> …
> Rådgivende ingeniør … har dog i mail af 15. juni 2018 … netop tilbagevist disse anbringender. Bl.a. anfører ingeniør … følgende i mail af 15. juni 2018:
>
> > *'Det er undertegnedes opfattelse, at der løbende har været udført vedligehold på ejendommen, herunder at facaderne er blevet malet tidligere, men trods dette sker der fortsat skader og afskalninger i overfladebehandlingen.'*
>
> Det bemærkes i den forbindelse, at ingeniør … konklusioner i både ovennævnte mail og den oprindelige rapport af 2. april 2018 … er baseret på en grundig og gennemgribende undersøgelse af ejendommens murværk. Concordia Forsikring A/S har på intet tidspunkt i sagsforløbet foretaget selvstændige undersøgelser. Concordia Forsikring A/S har alene foretaget en besigtigelse af ejendommen uden destruktive undersøgelser. Når Concordia Forsikring A/S ikke selv har undersøgt forholdene, forekommer det noget overraskende, at forsikringen ser sig i stand til at afvise ingeniør … konklusioner.
>
> Det skal henstilles til, at Ankenævnet For Forsikring ved sagens afgørelse lægger til grund, at den sagkyndige, der rent faktisk har foretaget en egentlig og grundig undersøgelse af murværket, har konkluderet, at skaderne ikke skyldes manglende vedligeholdelse eller almindelig slid og ælde, men derimod forhold ved facaderne, der nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Concordia Forsikring A/S har intet selvstændigt grundlag for sit anbringende om løbende og/eller manglende vedligeholdelse."

Hertil har selskabet i brev af 18/9 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Vi er ikke enige i, at ingeniøren i mailen af 15. juni 2018 har forholdt sig til almindelig levetid på den filtsede facade, og vi fastholder derfor indholdet af vores tidligere skrivelser og afgørelser.
>
> I forhold til at vi ikke har indhentet en selvstændig undersøgelse må vi henvise til, at det er forsikringstager der har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade. Idet vores taksator på intet tidspunkt har været i tvivl om, at der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold, har vi ikke fundet grundlag for at indhente yderligere.
>
> I Ankenævnets tidligere afgørelse i sagen den 8. november 2017 blev der bl.a. lagt vægt på det oplyste om afskalningernes omfang, herunder fotografierne. Ud fra de fremsendte fotos i den efterfølgende rapport fra 2. april 2018 ses afskalningen ikke at have udviklet sig i forhold til de optagne fotos fra taksators besigtigelse den 15. juli 2016 (indsat i taksatorrapporten). Dette doku-

menterer således, at der ikke er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Idet vi fastholder vores tidligere afgørelse, har vi ikke taget stilling til det fremsendte reparationstilbud."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos.

Af reparationsforslag af 4/4 2016 fra virksomhed1 fremgår det bl.a.:

"Reparation af vandskurede facader.
Vejledning er udarbejdet som reparationsforslag – der er ikke taget stilling til ansvar eller skyldspørgsmål i sagen.

Der er foretaget fugtmåling med Gann fugtmåler. Der blev målt værdier op til 100 til 138 Digets fra fundament og ca. 1 m op på murværket. Normalt må der ikke måles værdier over 70 Digets (svarer til ca. 3-4 fugtvægt %) på murværk der skal overfladebehandles. Vi kan ikke foretage nøjagtig fugtvægt % måling – hvis dette ønskes henvises til Teknologisk Institut. Der er tegn på at fugten stammer fra fundament og underkant af første skifte som fremstår ubehandlet.

Mørtelfuger er i områderne med afskalninger meget porøse og usammenhængende. Dette kan stamme fra fugt og lave temperaturer eller en kombination af begge dele på opførelsestidspunktet.

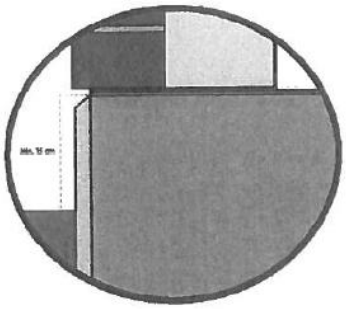
Udover fugtmåling blev prøve fra opmuringsmørtlen boret ud fra ca. 7 cm af murens bredde. Murmørtel blev prøvet med Phenolphtalein. Phenolphtalein er rødt i basisk miljø, og farveløst i neutralt og surt miljø. I en mørtel vil rødfarvning således angive, at mørtlen ikke er færdig karbonatiseret. Boreprøverne af murermørtlen blev ikke rødfarvet, hvilket indikerer at opmuringsmørtel er færdighærdet.

Ifølge Murerhåndbogen skal vandindholdet i nyopført udvendigt murværk være under 3 vægt % før der må overfladebehandles. Vandindholdet skal være endnu lavere såfremt murværket skal males.

Murværket sandblæses eller slibes ren for vandskuringsmørtel og maling fra fundament og min. 1 meter op på facaderne. Fugerne skæres ud skæres ud i minimum 15 mm dybde og i fugens fulde tværsnit. Murværket skal herefter tørre inden videre behandling. Der fuges med KC mørtel 50:50:700, fugemørtel komprimeres med egnet fugepind i takt med fugearbejdet, mens mørtel er plastisk. Der vandskures med Skalflex Multi Rep 2080.

Affaset kant ved sokkel skæres ren, således at der ikke er puds der har kontakt med teglsten. Underkant på første skifte svummes med Skalflex Aktiv. Der fuges ind under første skifte med Skalflex Sokkelpuds, det er vigtigt at der ikke er huller i denne fuge, hvorigennem der kan trænge vand ind i murværket. Sokkelpuds rettes af med Skalflex Sokkelpuds Vandtæt i nødvendigt omfang. Der filtses med Skalflex Sokkelpuds Vandtæt for at opnå ens farve. Der etableres udluftning til hulmur

i fritstående mur. Alle facader der males med maling som eksisterende, reparationsområder males 2 gange.



Det er vigtigt at underkant teglsten er lukket, der må ikke være kontakt mellem sokkelpuds og teglsten, fuge skal være uden huller.

Udfaldet af reparationer af denne art vil altid afhænge af den udførende håndværkers erfaring og dygtighed."

Klageren har i skadeanmeldelse af 2/6 2016 til selskabet bl.a. anført:

"Hvornår opdagede du skaden
Foråret 2016

Hvordan opdagede du skaden
I forbindelse med udfald af maling på mursten i foråret 2015, blev de rep, men året efter 2016 var det væsentlig værre. Skaderne viser sig på øst/nord siden, samt på to mure."

Af taksatorrapport af 1/3 2017 fremgår bl.a.:

"Besigtigelsesdato: 15. juli 2016
…
Beskrivelse af skaden
Der er tale om en ejendom opført i 1997 og som I har overtaget pr. 15/5-2009. Ejendommen fremstår generelt pæn og velholdt.

I forbindelse med, at du har været i gang med maling og vedligeholdelse af ejendommens facader i 2015 og 2016, er der udarbejdet rapport fra [virksomhed1], som er fremsendt sammen med skadeanmeldelse på ejendommens facader. Sokkel er blevet pudset sidste år af egen murer.

Rapport fra [virksomhed1] er udarbejdet som reparationsforslag. Der er ikke taget stilling til ansvar eller skyldsspørgsmål. Af rapport fremgår det, at der er målt forhøjet fugtindhold i murværk ca. 1 m op fra sokkel. Der er tegn på at det stammer fra fundament. Mørtelfuger i områder med afskalninger er meget porøse. Boreprøver indikerer, at opmuringsmørtel er færdighærdet. Jf. Murerhåndbogen skal vandindholdet være under 3 vægt % før der overfladebehandles, og endnu lavere hvis der skal males. Rapport kan ikke konkludere hvad årsagen er, da denne er udarbejdet knap 20 år efter opførelse. Han oplyser dog, at dette kan stamme fra fugt og/eller lave temperaturer på opførelsestidspunktet.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der var mindre afskalninger af vandskuring og maling på øst- og nordvendte facader. Du fortalte, at sokkel er blevet pudset sidste år af egen murer. Dette sokkelpuds er ikke udført korrekt jf. den fremsendte rapport fra [virksomhed1], da der er kontakt mellem teglsten og sokkelpuds.

Som det fremgår af din skadeanmeldelse, er det først i foråret 2015, at maling begynder at skalle af, altså mere end 6 år efter overtagelsen af ejendommen.

Som ovenfor nævnt, har ejendommen vandskurede og malede facader. Facader af denne type kræver løbende vedligeholdelse af overfladebehandlingen. Sker dette ikke, vil der naturligt nok over tid forekomme afskalninger.

Det er taksators vurdering, at der tale om almindelig forekommende vedligeholdelse af vandskurede/malede facader. Var der tale om en egentlig fejlkonstruktion, ville dette have vist sig langt tidligere. At det nyligt udførte sokkelpuds er lavet forkert jf. udarbejdet rapport, er selskabet uvedkommende, da dette er udført i din ejertid.

At ejendommens facader mod øst og nord har mindre afskalninger 6-7 år efter overtagelse og knap 20 år efter ejendommens opførelse, udgør ikke en skade. Brugen og værdien af ejendommen er ligeledes ikke væsentlig nedsat.
…
Dækningsberettigelse
Forholdet er ikke dækket jf. betingelserne 215-1.
…
Da der er tale om almindelig forekommende vedligeholdelse af ejendommens facader, er forholdet ikke omfattet af ejerskifteforsikringen. Der er ikke tale om et forhold som nedsætter værdien eller brugen af ejendommen nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder."

Klageren har i brev af 24/3 2017 til selskabet bl.a. anført:

"Jeg har for egen regning bekostet flere reparationer af vandskuring og maling på ydervæggene uden, at det har løst problemet permanent. Sidst har jeg haft et murerfirma til at afhugge alt sokkelpuds huset rundt og pudse det op igen. Murermesteren har afskåret det nye pudslag skråt under det nederste murskifte for at undgå at der trænger fugt op i murværket gennem sokkelpudset. Dette har heller ikke løst problemet.

Det at jeg selv har entreret med murere og malere for at løse problemet, uden at involvere min ejerskifte forsikring hos jer, bør ikke ligge mig til last.

Jeg har i samråd med en bygningssagkyndig kontaktet konsulent … fra [virksomhed1] til at undersøge murværket, og årsagen til den voldsomme op fugtning i den nederste del af murværket. Rapporten er vedhæftet.

Den bygningssagkyndige og [konsulent] er ikke i tvivl om, at opfugtningen af det nederste murværk i ca. 1 meters højde skyldes, at der ikke har været etableret en korrekt fugtteknisk afbrydelse mellem fundament/ sokkelpuds og murværket.

Det har medført den voldsomme opfugtning af murværket på 100–138 Gann Digits. Tørt murværk skal være under 70 Gann Digits, Det fugtstandsende murpap mellem fundament og murværk ligger så langt tilbage fra sokkelforkanten, at der er en 'transportvej' gennem både sokkelpuds og opmuringsmørtel til det nederste murskifte. Disse fejl, som har været tilstede ved min overtagelse, har nu forårsaget, at der skal foretages en omfattende reparation og udtørring af ydermurene i ca. 1 meters højde over soklen huset rundt.

Der kan derfor ikke være tvivl om, at skadeårsagen har været til stede ved min overtagelse af huset i 2009. Jeg kræver derfor, at I dækker udgiften til at reparere ydermurene jf. reparationsforslaget fra konsulent …
….
Jeg vil i den forbindelse gøre opmærksom på, at jeres taksator korrekt skriver, at der er mindre afskalninger af vandskuring og maling på øst- og nordvendte facader. Men han har undladt at beskrive de voldsommere afskalninger af vandskuring og maling på syd- og vestvendte facader."

I rapport af 2/4 2018 fra klagerens rådgivende ingeniør hedder det bl.a.:

"Afskalninger filtset og malet facademurværk i ejendommen …

1. Indledning
Rekvireret af ejendommens ejer … er facademurværket besigtiget i ovennævnte ejendom. Formålet er at vurdere årsagen til, at der sker afskalninger i maling og filtsningslag i facaderne. Besigtigelse er udført den 8. februar 2018 af ingeniør ...

2. Beskrivelse af ejendommen
Ejendommen er et enfamiliehus i to plan (stueplan og udnyttet tagetage). Huset er med omtrent rektangulær grundplan med gavle mod nord og syd men med udbygninger/karnapper midt i begge facader. Taget er et sadeltag uden udhæng, og facademurværket er filtset og malet hvid (se bilag 1, fig. 1 og 2).

3. Modtagne oplysninger
Facaderne er løbende vedligeholdt og udbedret, men trods det sker der nye afskalninger i facaderne, specielt i gavlen mod syd. Facaderne er malet med Amphisilan 1060 facademaling, en silikoneharpiksmaling fra Rockidan.

4. Besigtigelse
Mørke aftegninger i større eller mindre omfang ses i de nederste skifter i hele ejendommens omkreds og i den fritstående mur mod syd (se fig. 2-13).

Afskalninger i maling og filtsningslag ses tilfældigt forekommende i den nederste af facademurværket, ligesom udbulinger i malingen ses nogle steder. I gavlen mod syd forekommer der dog afskalninger i større omfang og til større højde over soklen, bedømt i forhold til afskalningerne i de øvrige facader (se fig. 14-18). I gavlen mod syd ses det tillige, at mørtelfugerne i murværket ikke forskriftsmæssigt er blevet afsluttet med trykket/komprimeret overflade, inden filtsearbejdet i facaden er udført.

Tilfældige steder kan fine revner ses i maling og flitningslag. Revnerne forekommer flere steder ud for mørtelfugerne (se fig. 19).

Inden besigtigelsen var nogle mursten blevet taget ud i niveauet over soklen i gavlen mod syd. Ombukket fugtspærre er monteret på soklen og sokkelpudsen er afsluttet med en skrå kant langs overside sokkel - sokkelpudsen er ikke udført i tæt kontakt med underside mursten i 1. skifte (se fig. 20 og 21).

Opmuringsmørtlen vurderes at være svag, men nærmere undersøgelse af sammensætningen er ikke iværksat.

Ved tilfældige steder at holde et spejl mod soklen ses det, at undersiden af 1. skifte i facademurværket fremstår ubehandlet (se fig. 22 og 23).

5. Fugtmåling
Med en Troxler Neutronmåler blev fugtindhold i udvendigt murværk orienterende målt.
…
Højt til usædvanligt højt fugtindhold er overalt registreret i de nederste skifter i alle facader, men i niveauet svarende til ca. 1,5 meter over soklen er murværket målt at være tørt (bortset fra måleposition 1).

6. Vurdering
På baggrund af de foretagne observationer, modtagne oplysninger og udførte undersøgelser vurderes afskalningerne i facaderne være forårsaget at frost i perioder, hvor med højt fugtindhold i murværket.

Årsagen til at frostskaderne sker, er fugt, der trænger ind bag facademalingen, men medvirkende årsag til at frostskaderne sker er også svag opmuringsmørtel.

I de nederste skifter opfugtes facademurværket af regnvand, der via kapillarsugning trænger op i murværkets nederste skifter. Regnvand, der løber ned ad facaderne, suges direkte op i undersiden af 1. skifte på grund af den 'rå, ubehandlede' flade i undersiden. Forholdet bekræftes af de mørke aftegninger i facaderne, ligesom forholdet bekræftes af de udførte fugtmålinger, der overalt viser højt til usædvanligt højt fugtindhold i den nederste del af facademurværket.

Fine revner i maling og filtningslag skyldes at murerarbejdet ikke på korrekt vis er afsluttet med trykkede/komprimerede fuger, inden filtsearbejdet i facaderne blev udført, og fugt/regnvand vil kunne trænge ind i disse revner med begyndende afskalninger til følge.

Omfanget af afskalninger udvikler sig i reglen med accelererende effekt, forstået således at når først, der er sket afskalninger, vil risiko for fugtindtrængning bag malingen øges, og dermed stiger risikoen for yderligere afskalninger.

Silikoneharpiksmaling er som hovedregel en meget 'tæt og vandskyende' maling, men ingen maling vil være modstandsdygtig overfor fugt, der trænger ind bag malingslaget.

7. Forslag til udbedring
Den nederste del af facademurværket (nederste ca. 0,5-1 meter over soklen og lidt højere i gavlen mod syd) samt fritstående mur foreslås afrenset. Eksisterende maling og filtsningslag fjernes så skånsomt som muligt, fx ved lavtryksblæsning.

…
Mørtelfugerne i afrenset murværk foreslås herefter udfræset og omfuget som følger:
…
Når omfugningen er udført, og fornøden afbinding og hærdning er sket i fugemørtlen, filtses facademurværket på ny.
…
Malerarbejdet (grunding og 2 gange strygning) i facaderne kan udføres, når fornøden hærdning og udtørring er sket i filtsemørtlen (efter ca. 1-1,5 måneds henstand). …"

I brev af 25/4 2018 fra selskabet til klagerens advokat hedder det bl.a.:

"Vi har forelagt rapporten fra [ingeniør] for vores taksator på sagen, som har noteret følgende bemærkninger fra rapporten. Vores taksators kommentarer til bemærkningerne er anført i parentes:

- Der er mørke aftegninger i større eller mindre omfang i nederste skifter på hele ejendommen. *(Dette er ikke en ny oplysning)*

- Afskalning af maling og filtningslag ses tilfældigt forekommende i nederste del af murværk. Sydgavl er værst ramt. *(Dette er ikke en ny oplysning)*

- I gavl mod syd er mørtelfuger ikke trykket/komprimeret. *(Hvis dette er tilfældet, burde det være et problem på alle facaderne og ikke kun den nederste meter)*

- Der ses tilfældige revner i maling og filtningslag. *(Dette er ikke en ny oplysning)*

- Der er fjernet nogle mursten på sydgavl. Herved ses ombukket fugtspærre/murpap og sokkelpuds er afsluttet med skrå kant. *(Umiddelbart er der fugtspærre/murpap, som der foreskrives. Dette udgør ikke et problem eller er en fejl mht. fugt)*

- Undersiden af 1. skifte fremstår ubehandlet. *(Dette er ikke en ny oplysning)*

- Der er foretaget en del fugtmålinger, som viser højt til usædvanligt højt fugtindhold. *(Dette er ikke en fly oplysning)*

- Den byggesagkyndige vurderer, at afskalninger skyldes frost i perioder med højt fugtindhold sammenholdt med en svag opmuringsmørtel. *(Der er tale om almindelig vedligeholdelse. Tidligere rapport konkluderer, at opmuringsmørtlen er færdighærdet, og derfor burde være stærk nok)*

- Regnvand suges op i nederste skiftes underside. *(Dette er ikke en ny oplysning, fremgår også af tidligere rapport)*

- Fine revner i maling og filtningslag skyldes, at fuger ikke er trykket/komprimeret. *(Der er tale om almindelig vedligeholdelse)*

- Afskalninger accelererer når dette er begyndt, da murværket bliver mere åbent og dermed mere udsat. *(Dette sker naturlig nok, når maling og filtning ikke vedligeholdes, som det ikke er gjort i min 1½ år)*

- Silikoneharpiksmaling er som regel tæt, men ingen maling vil være modstandsdygtig overfor fugt, der trænger ind bag maling. *(Korrekt antagelse/vurdering, derfor er almindelig løbende vedligeholdelse nødvendig)*

Efter gennemgang af den nye indhentede rapport må vi meddele, at der i denne ikke ses at være fremkommet nye oplysninger i forhold til tidligere, som ændrer ved vores eller Ankenævnet tidligere afgørelse af sagen. Den beviser og konkluderer ikke, at der er manglende effektiv fugtspærre mellem fundament og murværk.

Af nye foto fra den 8. februar 2018 ses det, at afskalninger ikke har udviklet sig ret meget i forhold til vores taksators besigtigelse den 15. juni 2016, dvs. i mere end 1½ år. Dette bekræfter således Ankenævnets vurdering i deres afgørelse, hvor de har lagt vægt på, at omfanget ikke er ret stort.

Vi må ud fra ovenstående fastholde vores afvisning af skaden med henvisning til tidligere svar, taksatorrapport samt ankenævnskendelsen. Vi skal hertil igen henvise til, at der er tale om en ejendom fra 1997, og Teknologisk Institut angiver levetiden på en sådan type facade til mellem 15-20 år afhængig af vedligeholdelsesstanden."

Klagerens advokat har forelagt selskabets brev for klagerens rådgivende ingeniør, der i mail af 15/6 2018 til advokat bl.a. har bemærket:

"Generelt anfører Concordia Forsikring, at mange af de konstaterede forhold ikke er nye oplysninger, som ændrer ved forsikringsselskabets eller Ankenævnets tidligere afgørelse.

Det er min vurdering, at facademurværket generelt ikke er udført i overensstemmelse med Tegl 18, Overfladebehandling af murværk (september 1993, der var gældende, da indeværende ejendom blev opført), hvori der bl.a. er anført: *'Det er vigtigt at murværk, der skal tyndpudses, udføres som blankt murværk, hvor fugen er plan med stenene (skrabefuge). Murværket skal udføres i henhold til Norm for Murværks konstruktioner, DS 414'*, og årsagerne til skader i facaderne er efter undertegnedes vurdering netop, at murværket ikke er udført som blankt murværk i overensstemmelse med bestemmelserne i DS 414.

Det er korrekt, at man forvente, at facademurværket er udført på samme vis og dermed at murværket formentlig i alle facader ikke er udført i overensstemmelse med ovennævnte Tegl 18 og/eller DS 414, men erfaringsmæssigt sker skaderne i reglen i de mest udsatte facader, hvilket vil sige facader mod sydlige og vestlige retninger, hvor slagregnspåvirkningen er størst. At opmuringsmørtlen er færdighærdnet er ikke et udtryk for, at mørtlen i sig selv 'burde være stærk nok' og/eller har fornøden styrke til anvendelsen i det aktuelle tilfælde.

Det er undertegnedes opfattelse, at der løbende har været udført vedligehold på ejendommen, herunder at facaderne er blevet malet tidligere, men trods dette sker der fortsat skader og afskalninger i overfladebehandlingen. Generelt må der forventes et vist løbende vedligehold på overfladebehandlet murværk (filtset og malet murværk), og generelt må dette løbende vedligehold

forventes at være højere end tilsvarende løbende vedligehold på fx blankt murværk, men det er ikke ensbetydende med at afskalning i et omfang som det er tilfældet i den aktuelle sag er påregneligt med 2-4 års intervaller, især ikke når løbende vedligehold har været foretaget."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"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, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
4. Undtagelser fra dækning
…
- forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid, "

<u>Nævnet udtaler:</u>

Den forsikrede ejendom er opført i 1997 og er overtaget af klageren den 15/5 2009. Han blev i foråret 2015 opmærksom på, at vandskuringen på facaden skallede af. Han fik i første omgang en murer til udbedre afskallingen, men et år efter var afskallingen væsentligt værre, hvorfor han anmeldte forholdet til selskabet den 2/6 2016.

Af rapport af 4/4 2016 fra virksomhed1 fremgår det, at der er målt forhøjede fugtværdier fra fundament og 1 m op i murværk, og det anføres, at der er tegn på, at fugten stammer fra fundamentet og underkant af første skifte, som fremstår ubehandlet. Mørtelfuger er i områder med afskalninger meget porøse og usammenhængende, hvilket kan stamme fra fugt og/eller lave temperaturer på opførelsestidspunktet. Boreprøver indikerer, at opmuringsmørtlen er færdighærdet. Der foreslås en reparation med sandblæsning, omfugning og ompuds-

ning/maling af murværk i 1 m højde, hvorunder affaset kant ved sokkel skal skæres ren, så puds ikke har kontakt med teglsten.

Taksator har i rapport af 1/3 2017 tilføjet, at der sås mindre afskalninger af vandskuring og maling på øst- og nordvendte facader. Han vurderer, at der er tale om almindelig forekommende vedligeholdelse af vandskurede/malede facader, idet afskalningerne ville have vist sig langt tidligere, hvis der var tale om egentlig fejlkonstruktion.

Klageren har indhentet en ingeniørrapport af 2/4 2018, hvori det hedder, at der ses afskalninger i maling og filtsningslag i det nederste af facademurværk, samt visse steder udbulinger i maling. I gavl mod syd forekommer der dog afskalninger i større omfang, og her ses, at mørtelfuger ikke er blevet forskriftsmæssigt afsluttet med trykket/komprimeret overflade, inden filtsearbejdet er udført. Tilfældige steder ses fine revner, der flere steder forekommer ud for mørtelfuger. Facader er malet med en facademaling – silikoneharpiksmaling. Opmuringsmørtlen vurderes at være svag. Underside af første skifte i facademur fremstår ubehandlet. Der måles højt til usædvanligt højt fugtindhold overalt i de nederste skifter i alle facader, men i niveau svarende til ca. 1,5 m over sokkel er murværket tørt bortset fra ved ét målepunkt.

Ingeniøren vurderer, at afskalningerne er frostskader, som sker, fordi fugt trænger ind bag facademalingen. En medvirkende årsag er den svage opmuringsmørtel. Facademurværk opfugtes af regnvand, der løber ned ad muren og via kapillarsugning trænger op i nederste skifter, idet første skifte har en rå og ubehandlet flade i undersiden. De fine revner i maling og filtsningslag skyldes, at murerarbejdet ikke er afsluttet på korrekt vis med trykkede/komprimerede fuger. Omfanget af afskalninger udvikler sig i reglen med accelererende effekt. Der foreslås en afrensning, omfugning og ompudsning/maling af murværk i ½-1 m højde, dog lidt højere op i gavl mod syd.

16. 92754

Ingeniøren har i mail af 15/6 2018 anført, at det er hans vurdering, at facademurværket generelt ikke er udført i overensstemmelse med vejledningen "Tegl 18" af september 1993 og/eller norm for murværkskonstruktioner DS 414.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet efter en samlet vurdering, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved facaderne, der nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, og som derfor udgør en skade i forsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på det oplyste om afskalningernes omfang, herunder fotos. Nævnet har også lagt vægt på, at der forløb 7 år fra overtagelsestidspunktet, til forholdet blev anmeldt til selskabet. Nævnet bemærker, at der på ejendomme med overfladebehandlet ydermurværk som den foreliggende hviler en latent vedligeholdelsesbyrde, hvilket ikke er omfattet af en ejerskifteforsikring.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at klageren i 2015 fik facader og sokkel behandlet, og at han i skadeanmeldelsen har oplyst, at forholdet i 2016 herefter var blevet væsentligt værre. Selskabets taksator har anført, at det fremgår af rapport af 4/4 2016, at sokkelpudsen, der blev påført i 2015, ikke er udført korrekt, da der er kontakt mellem teglsten og sokkelpuds.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold vedrørende murværk, puds og maling, som er udtryk for betydende fejl i forhold til gængs udførelsesmetode, og at husets facader af den grund adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af pågældende alder.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

17. 92754

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings