# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 4. december 2019 blev i sag nr. 93034:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Hun overtog ejendommen – der er opført i 1923 – den 15/12 2005. I klageskema af 28/10 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Vi klager over i alt 3 forhold, som alle er anmeldt til Tryg flere gange:
>
> Vi oplever fortsatte problemer med vandindtrængning i murværk i stueetagen mod syd og vest efter udbedring af tidligere skade, dækket af Tryg. Det er vores vurdering, at problemerne ikke er undersøgt til bunds i første instans og derfor ikke udbedret relevant. Skaderne er identiske med de tidligere. Vi oplever problemer med murværket ud for vores stue i stueetagen, hvor der sker nedbrud og en stor jernbjælke er rustet. Vi oplever at der vedholdende trænger vand ned i muren mod syd fra 1. sals terrassen, der underminerer murværket, selvom skaden er forsøgt udbedret ved tidligere skade i 2011, hvor man imidlertid ikke inddrog problemet med afvandingen fra 1. sals terrassen, selvom vi flere gange gjorde opmærksom på denne faktor. Vi oplever ligeledes samme problem fra terrassen mod vest, hvor der ligeledes sker en løbende underminering af murværket. Den primære grund til vandgennemtrængningen er efter vores skøn og flere murerfirmaer at murudhænget fra 1. sals terrassen ikke er korrekt udført, slår revner og ikke har korrekt beskyttelse mod den underliggende mur, hvilket kontinuerligt gennem årene har medført skader på muren i stueetagen. Vi har anmodet Tryg om at problemet kortlægges nærmere og udbedres, hvilket er afslået af selskabet 2 gange.
>
> Vi oplever ligeledes fortsatte murværket mod øst og nord, som ikke blev omfattet af den tidligere anmeldte og udbedrede murskade mod syd og vest, selvom vi og en murermester gjorde opmærksom på dette problem allerede i 2010. Det drejer sig om, at der mod god håndværksskik er opsat uautoriseret filt på murene, hvilket efter bemaling medfører at murene ikke kan ånde. Det afstedkommer fugtproblemer og den bemalede filt krakelerer. Der skal derfor ske en total afrens-

ning af murene for maling + filt og påføres nyt puds. Det må desuden i følge flere håndværksmestre med overvejende sandsynlighed antages, at der også i disse mure er tale om anvendelse af dårlige og ikke frostsikre sten som mod syd og vest, som medfører at der er grundlæggende og alvorlige skader i murværket under filten, der først endelig vil kunne konstateres og udbredes når filten fjernes. Vi mener ikke, at vi skal hæfte for de fejl og mangler ved udbedring og behandling af murværket, der skyldes at problemet er søgt skjult bag den anvendte filt, som vi ikke er blevet gjort opmærksomme på ved tilstandsrapporten ved vores køb. Vi har anmodet Tryg om at problemet kortlægges nærmere og udbedres, hvilket er afslået 2 gange.

Toilet og bad i stueetagen er ikke vådrumsisoleret iflg. gennemgang ved murer. Toilettet/badrummet er opført samtidigt og med samme materialer som vores badeværelse på 1. sal, som vi tidligere har fået dækket omkostninger til at vådrumsisolere mv. for fra Tryg, da vi oplevede vandindtrængning ned i stueetagen fra badeværelset, da dette ikke var opført i henhold til forskrifterne ved de tidligere ejeres renovering. Dette forhold med manglende vådrumssikring gør sig også gældende for toilet/badrum i stueetagen, der er opført samtidigt, men ikke har været anvendt af os. Vi ønsker derfor vådrumsisolering mv. svarende til 1. sal, da kommende anvendelse med betydeligt overvejende sandsynlighed vil medføre samme problemer med vandindtrængning til vores kælder. Vi har ligeledes fået afslag på dækning af dette forhold flere gange fra Tryg.

**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
Dækning til udbedring af de 3 anførte skader vedr. mur hhv. badrum."

Selskabet har den 21/11 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**2.0 kort indledning**
Der klages over, at vi ikke kan tilbyde yderligere dækning eller dækning i følgende tre forhold, over den tegnede ejerskifteforsikring.

1. Fortsat vandindtrængning i murværk i stueetagen mod syd og vest.
2. Problemer med murværk mod øst og nord.
3. anført manglende vådrumssikring af toilet og bad i stueetagen.

Klager overtog ejendommen den 15. december 2005 og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 0405 med Ekstrasikring. Til grund for tegningen lå en tilstandsrapport udarbejdet den 4. august 2005 (bilag C). Forsikringen var tegnet for en tiårig periode, og ophørte derfor den 15. december 2015.

**3.0 Sagsfremstilling**
3.1 seneste sag (2015)
Den 6. december 2015 modtog vi en mail fra klager (bilag D), hvor klager dels anmeldte og genanmeldte fem forhold over den tegnede ejerskifteforsikring. Dagen efter sendte vi en mail, hvori vi anmodede om yderligere oplysninger fra klager (bilag E). Disse oplysninger samt en række billeder modtog vi den 3. januar 2016 (bilag F).

Den 19. januar 2016 sendte vi en mail til klager, hvor vi meddelte, at vores taksator ville foretage en besigtigelse, og samtidig tog vi forbehold for forældelse (bilag G).

Selskabet besigtigede ejendommen den 25. januar 2016, og den 27. januar modtog vi en rapport fra vores taksator (bilag H).

På baggrund af denne rapport sendte vi den 5. februar 2016 et brev til klager (bilag J), hvori vi meddelte, at vi ikke kunne tilbyde dækning for de anmeldte forhold.

Den 18. januar 2018 modtog vi en mail fra klager (bilag I), hvor klager meddelte, at de ikke var enige i afgørelsen vedrørende forhold 1 (vådrumssikring), 4 (murværk mod syd) og 5 (murværk mod øst og nord).

Denne henvendelse besvarede vi den 15. juni 2018 (bilag K), hvor vi fastholdt, at der ikke var dækning for de anmeldte forhold.

Herefter indbragte klager sagen for Ankenævnet.

3.2 tidligere anmeldt vedrørende facade (2009)
Den 5. maj 2009 anmeldte klager telefonisk, at facade mod vej krakelerer på 1/3 af facaden (bilag L anlæggelsesbillede). Det bemærkes, at der ikke er så mange bilag i sagen.

Efter besigtigelse den 20. maj 2009 sendte vores taksator den 25. maj 2009 et brev til klager (bilag M). I brevet anerkendte taksatoren forholdet som dækningsberettiget, og anmodede om et udspecificeret tilbud på udbedringen. Taksatoren havde samme dag udarbejdet et sagsbehandlernotat (bilag N).

Af sagsbehandlernotat af 9. juni 2009 fremgår det, at vi har modtaget et overslag, samt at dette er accepteret (bilag O tilbud fra håndværkeren)
Den 16. november 2009 betalte vi 65.000 kr. til [et facaderenoveringsfirma] til dækning af udbedringen, og det fremgår af et sagsbehandlernotat af samme dag, at vi grundet årstiden vil afvente malerarbejdet.

Af sagsbehandlernotat af 1. juni 2010 fremgår det, at klager er vendt tilbage med oplysninger om, at dennes maler oplyser, at murerarbejdet er sjusket udført (bilag O). Klager blev henvist til at rette henvendelse til håndværkeren.

Der blev den 30. juni 2010 aftalt møde på ejendommen den 8. juli 2010, og den 9. juli 2010 sendte vores taksator en mail til klager, med et resume over mødet (bilag P).

Den 9. maj 2011 modtog vi en mail fra klager (bilag Q). Med mailen fulgte diverse bilag (ligeledes fremlagt som bilag Q). Denne henvendelse besvarede vi den 13. maj 2011, hvor vi blandt andet fastholdt, at der ikke kunne tilbydes dækning for de øvrige facader (bilag R).

Den 13. juni 2011 modtog vi en mail fra klager, og i denne mail meddeler klager blandt andet, at de ikke er enige i vores afgørelse (bilag S).

Denne henvendelse besvarede vi den 5. juli 2011, hvor vi fastholdte den tidligere afgørelse, samt opgjorde den dækningsberettigende del af malerarbejdet til 49.656,25 kr. (bilag T).

Den 15. juli 2011 er vi i telefonisk kontakt med klager (bilag U telefonreferat). Der blev aftalt genbesigtigelse den 22. august 2011, og den 24. august 2011 sendte vores taksator et brev til klager (bilag V). I dette brev gennemgås de enkelte forhold.

Den 20. november 2011 modtog vi et brev fra klager, hvor klager fremsendte bilag, samt deres opgørelse over forholdene (bilag W). Selskabet anviste det fremsatte krav på 14.375 kr.

Herefter hører vi ikke yderligere til disse sager.

3.3 tidligere skade vedrørende badeværelse (2006)
Den 27. september 2006 anmeldte klager, at der var trængt vand ind i konstruktionen på badeværelset på 1. sal.

Forholdet blev besigtiget den 27. oktober 2006, og den 30. oktober 2006 sendte vores taksator et brev til klager (bilag X).

Af brevet fremgår det blandt andet, at vi anerkendte udskiftning af fliser på vægge i brusenichen, samt demontering af underlaget, og de- samt genmontering af fliser på gulvet samme sted. Erstatningen blev opgjort til 29.600 kr.

Den 12. marts 2007 anviste vi 66.787,75 kr. til klagers håndværker. Vi er desværre ikke i besiddelse af bilag, der kan forklare denne store difference.

**4.0 Ejendommen**
Der er tale om et traditionelt opført hus fra 1923, hvor facaderne på tre sider er pudset og malet.

**5.0 Tilstandsrapporten og købsaftale**
5.1 Tilstandsrapporten
Af tilstandsrapporten fremgår følgende under generelt:

**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

*Ejendom fra 1923 i oprindelig stand. Der skal påregnes diverse istandsættelse og vedligeholdelsesarbejder. Både bolig og anneks er med i resume.*

Endvidere er der anmærkninger vedrørende facaden:

| | | |
|---|---|---|
| **3. Yder- og indervægge** | | |
| 3.1 Facader/gavle | K1 | Diverse mindre skader og revner i pudsede facader. |
| 3.9 Andet: Rækværk | K3 | Rækværk omkring altan mangler. |
| | K1 | Rækværk ved bagdør er rådskadet. |

| | | |
|---|---|---|
| **8. Tagkonstruktion** | | |
| 8.1 Tagbelægning/rygning | K3 | Hul i tegl ved kip, nordende. |
| | K2 | Tegl beskadiget ved udluftning over bryggers. |
| | K2 | Tegl løst ved skotrende sydvest.<br>Note: Ligger halvt ud i skotrende. |
| | K2 | Forskelling af ryg og grattegl er defekt på enkelte lokaliteter. |
| 8.3 Skotrender/inddækninger | K3 | Skotrendebrædder stærkt opfugtede med rådangreb.<br>Note: Er anmeldt til forsikring i flg. ejer. |
| 8.6 Tagrender/tagnedløb | K1 | Tagrende nord trænger til oprensning. |
| 8.10 Undertage/understrygning | K2 | Understrygning defekt på flere lokaliteter.<br>Der er anvendt skum som tætning.<br>Note: Skum er ikke egnet som tætningmateriale i tagkonstruktioner.<br>Det anbefales at få foretaget et generelt tagtjek af tagfirma. |
| 8.16 Bemærkninger til skorsten | K1 | Mindre revner i puds på skorsten. |

5.2 Købsaftalen

Af købsaftalen fremgår blandt andet følgende:

Købere har ret til at påbegynde arbejdet med udbedring af rådskader og skotrender jvf. tilstandsrapporten før overtagelsesdato for egen regning.

Købere forestår selv reparation af udvendig hoveddørstrappe samt reparation og samling af låger og skuffer i køkken.

**6.0 Hvad dækker forsikringen**

I henhold til betingelsernes pkt. 3 dækker forsikringen en række fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere dækker forsikringen forhold, der indebærer en nærliggende risiko for skader.

Det er en betingelse for dækningen, at skader eller skaderisici var til stede, da sikrede overtog ejendommen, samt at de konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

**6.1 Hvad dækker forsikringen ikke**

I henhold til betingelserne dækker forsikringen ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet jfr. betingelsernes pkt. 4.1.

Endvidere dækker forsikringen ikke forhold, som det godtgøres, at klager havde kendskab til forud for overtagelsen af ejendommen, jfr. betingelser pkt. 4.4.

**6.2 Hvad dækker Ekstrasikring**

Dækningen for Ekstrasikring fremgår af betingelsernes pkt. 5, og relaterer sig til ulovlige stikledninger (5.1), ulovlige el og VVS installationer (5.2), manglende funktion ved El og VVS (5.3). Herudover er der på Ekstrasikringen dækning for kosmetiske forhold ved bad og toilet (5.4).

**7.0 Vores vurdering.**

Vi vil i det efterfølgende gennemgå sagen, dels i relation til forældelse, og dels i relation til det materielle i sagen.

**7.1 Forældelse**

Krav mod et forsikringsselskab forældes efter bestemmelserne i Forsikringsaftalelovens § 29, sammenholdt med forældelsesloven af 2008.

I henhold til disse forældes et krav som udgangspunkt tre år efter, sikrede havde en sådan viden om forholdet, at det burde anmeldes til forsikringsselskabet.

Er forholdet anmeldt til forsikringsselskabet forældes kravet mod forsikringsselskabet tidligst et år efter selskabet helt eller delvist har afvist dækningen, og tre år efter selskabet har anerkendt forholdet men anmodet om yderligere oplysninger til vurdering af sagen, Jfr. Forsikringsaftalelovens § 29 stk. 5.

Hvis et forsikringsselskab har anerkendt et forhold, og opgjort erstatningen til et fast beløb, vil den anerkendte erstatning forældes 10 år efter selskabet har givet meddelelse om størrelsen af beløbet.

Nævnets opmærksomhed henledes på, at vi ved mail af 19. januar 2016 tog forbehold for forældelse af de anmeldte forhold, jfr. bilag G.

**7.1.1. Vandindtrængning ved sydvest.**
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at klager den 5. maj 2009 telefonisk anmeldte, at facade mod vej krakelerer på ca. 1/3 af vejen. Ud fra luftfoto af ejendommen, bilag Y, må det sluttes, at det er på den vestlige side af ejendommen.

Vi anerkendte forholdet som dækningsberettiget og klagers murer foretog udbedring af facaden, som vi betalte for den 16. november 2009. I forhold til udbedringen af forholdet, afventede vi regning for af den pågældende maling af facaden. Denne er aldrig ikke modtaget.

Erstatningen er anerkendt til 49.656,25 kr., og der henvises til nærmere gennemgang af dette under pkt. 7.2.1.

I juni 2010 vender klager tilbage med oplysninger om, at dennes håndværker har udført arbejdet sjusket, og vi opfordrede klager til at kontakte egen håndværker vedrørende dette, idet vi ikke var rekvirent af håndværkeren, og derfor ikke indestår for kvaliteten af det udførte arbejde.

Vi har senest den 5. juli 2011 fastholdt, at vi ikke kunne tilbyde yderligere dækning for udbedringen af denne facade.

Ud fra Forsikringsaftalelovens § 29 stk. 5 var forholdet således forældet senest 1 år efter denne gentagelse af afvisningen, eller med andre ord var yderligere forhold end selve malingen forældet den 5. juli 2012.

Klager rettede først henvendelse til os den 6. december 2015, hvorfor kravet var forældet på dette tidspunkt.

Allerede fordi kravet var forældet, da klager vendte tilbage, kan vi ikke tilbyde yderligere dækning i denne sag.

**7.1.2 Murværk mod øst og nord.**

I forbindelse med mødet den 30. juni 2010 gjorde klager opmærksom på, at der var afskalling af maling på de øvrige facader, og i vores mail af 9. juli 2010, bilag P., meddelte vi, at forholdet ikke var omfattet af den tegnede forsikring.

Der er ikke efterfølgende foretaget en anderledes vurdering af forholdet.

Idet det lægges til grund at denne del af afskallede facader er anmeldt den 30. juni 2010, og at den er afvist den 9. juli 2010, vil forholdet efter de gældende forældelsesregler være forældet den 30. juni 2013 (bilag P).

Klager har ikke foretaget skridt til afbrydelse af denne forældelse, hvorfor kravet er forældet, og var forældet da klager rettede henvendelse til os den 6. december 2015.

Allerede fordi kravet er forældet, kan vi ikke tilbyde dækning for dette forhold.

**7.1.3 Badeværelset**
Forholdet omkring badeværelset i stueetagen er ikke anmeldt tidligere end klageres henvendelse den 6. december 2015, idet den tidligere anmeldelse efter de foreliggende oplysninger vedrørte badeværelset på 1. sal.

Der er således ikke indtrådt forældelse i dette forhold.

**7.2 Det materielle i sagen.**
Såfremt nævnet måtte finde, at de to forhold (7.1.1 og 7.1.2) ikke er forældet har vi følgende kommentarer til det materielle i sagerne, herunder sagen om badeværelset i stuen (7.1.3), der ikke er forældet.

Generelt vil vi dog henlede nævnets opmærksomhed på, at efter dansk rets almindelige bevisbyrderegler er det den, der rejser et krav mod andre, der skal dokumentere, at kravet er berettiget. I relation til krav mod forsikringsselskaber, er denne regel lovfæstet i Forsikringsaftalelovens § 22.

**7.2.1 Sydvest vendt facade**
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at vi anerkendte forholdet som dækningsberettigende den 25. maj 2009, og anmodede i den forbindelse klager om at fremsende et tilbud på udbedringen, jfr. bilag M. Efter modtagelse af tilbuddet (bilag O), accepterede vi omkostningerne ved udbedringen.

Selskabet har således ikke haft indflydelse på hvilken håndværker, der skulle forestå udbedringen, og vi vil ikke kunne betragtes som rekvirent af arbejdet.

Som udgangspunkt hæfter et forsikringsselskab ikke for håndværkernes udførelse af arbejdet. Da de forhold, som klagers maler påpeger ikke er udført korrekt ikke er at betragte som en færdig reparation, men mere som en omgørelse af arbejdet, vil forholdet omkring murerarbejdet være et forhold mellem klager og denne håndværker, jfr. Dansk Forsikringsret 9. udgave side 504.

Det er på den baggrund, at vi den 1. juni 2010 opfordrede klager til at rette henvendelse til sin murer, jfr. bilag O.

Der er ikke i klagerens henvendelse til nævnet fremkommet nye oplysning i relation til det mangelfulde arbejde.

Vi vil derfor ikke kunne tilbyde dækning for yderligere udbedring vedrørende denne facade.

Herudover finder vi det ikke dokumenteret, at det, som klager nu konstaterer ved facaden afviger fra, hvad der kan konstateres ved tilsvarende facader fra 1923 i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Med hensyn til muroverliggeren, som klager oplyser er rustet er det vores opfattelse, at en jernoverligger fra 1923 ikke er rustbeskyttet, hvorfor det ikke er usædvanligt at en sådan vil ruste med tiden. Det er således vores opfattelse, at dette ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Det kan endvidere af billederne i bilag H konstateres, at facaden ud mod vejen ikke er blevet malet i perioden fra 2009 til 2016, og at den derfor ikke er belagt med det fugtbeskyttende lag, som maling vil udgøre. Dette kan være medvirkende til, at nedbrydningen af stålet accelererer.

Vi har i brev af 5. juli 2011 opgjort erstatning for maling og sandblæsning til i alt 49.656,25 kr. men har endnu ikke set en faktura for dette beløb, hvilket kan skyldes, at arbejdet ikke er foretaget endnu.

Dette vil vi naturligvis ikke trække tilbage nu, men vi må fastholde, at der ikke kan tilbydes yderligere erstatning til dette arbejde, hvilket er i overensstemmelse med Ankenævnets kendelse nr. 82957.

**7.2.2. Facader mod øst og nord**
På billederne, der fulgte med klagers mail af 3. januar 2015 bilag F fremstår facaden med enkelte revner og fugtbobler. Det er ikke usædvanligt, at der på malede og pudsede facader vil opstå sådanne revner og fugtbobler, hvorfor vi ikke finder det dokumenteret, at forholdet afveg fra, hvad der kunne forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder.

En pudset og malet facade skal jævnligt gennemgås, og eventuelle revner og fugtbobler skal udbedres, således at de ikke udvikler sig. Dette er en del af den almindelige vedligeholdelse af facaderne.

Ankenævnet har da også i flere kendelser fastslået, at der på sådanne facader er en latent vedligeholdelsesbyrde, jfr. f.eks. kendelse 91835, 91592 og 87977.

I kendelserne har nævnet endvidere fastslået, at en køber af ejendommen ikke kan forvente, at vedligeholdelsen har været optimal gennem tiderne.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at der på overtagelsestidspunktet i 2005 var sket en dækningsberettigende skade, ligesom vi ikke finder det dokumenteret, at der på overtagelsestidspunktet var en nærliggende risiko for skader på ejendommen.

Vi har i den forbindelse blandt andet også lagt vægt på, at klager har ejet ejendommen i næsten 10 år, inden klager reelt anmeldte eller fulgte op på forholdene omkring facaderne.

Sammenfattende er det vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning for dette forhold.

**7.2.3. Badeværelset i stuen.**
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at det er klagers opfattelse, at badeværelset i stueetagen er opført uden vådrumssikring. Der er ikke på grund af forholdet konstateret opfugtning eller andre skader på ejendommen.

Badeværelsesfliser og fugerne til samme betragtes som en vandtæt konstruktion, der naturligvis kræver nogen vedligeholdelse, hvor fugerne eftergås, og eventuelt repareres. Endvidere er der ikke krav om, at der skal være vådrumssikring af badeværelser af denne art.

Ud fra det foreliggende finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, og henset til, at klager har ejet ejendommen gennem næsten 10 år inden forholdet anmeldes uden at der er sket en skade, finder vi ikke, at der på overtagelsestidspunktet var en nærliggende risiko for skader på grund af den manglende vådrumssikring.

Selv hvis der var lovkrav om, at der skulle være vådrumssikring af badeværelset vil vi ikke kunne tilbyde dækning.

Dette er begrundet i, at efter betingelsernes pkt. 4.2 dækker forsikringen ikke ulovlige bygningsindretninger, medmindre der er sket en skade, som defineret i betingelserne, og da der ikke er sket en skade, vil vi ikke skulle dække, hvis der var lovkrav om vådrumssikring af badeværelset.

Ankenævnet har i kendelse nr. 78174 fastslået, at manglende vådrumssikring ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade i forsikringens forstand.

Klageren har den 7/7 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har i forsikringsperioden flere gange været nødt til at anmelde skader til selskabet, da det har vist sig at tilstandsrapporten ikke belyste en række alvorlige grundlæggende problemer ved huset og dets tilstand på overtagelsestidspunktet, herunder flere skjulte fejl og mangler, som vi på ingen måde havde mulighed for at kunne forudse og som ligger noget ud over det, man må påregne ved køb af et hus fra 1923.

Vi har senest i december 2015 påklaget og senest i 2018 fastholdt vores klager over, at vi ikke kan tilbydes yderligere dækning eller dækning for følgende tre forhold i forhold til den tegnede ejerskifteforsikring:

**Skade 1:** Fortsat vandindtrængning i murværk og nedbrydning af mur i stueetagen fra terrassen mod syd og vest som følge af forkerte afvandingsforhold fra 1. sals terrassen samt heraf følgende nedbrydning af overligger over vinduesparti mod syd.

Selskabet har i 2009 anerkendt, at der er grundlæggende problemer med murene mod vest og syd, som er søgt udbedret i flere omgange. Problemerne har været komplekse og vanskelige at gennemskue selv for fagfolk inkl. selskabets skadekonsulenter. Der har derfor også været flere håndværkere ind over løsning af problemerne over tid. I 2010 og 2011 træffes der afgørelse om de sidste udbedringer af forsikringsselskabet. Vi betaler selv for en del af løsningerne, mens selskabet anerkender dækningsansvar for andre dele af murproblemerne, herunder udskiftning af partier af dårlige sten mv. Ved møde på ejendommen i 2011 med håndværker og selskabets konsulent er der enighed om, at man skal afvente udtørring af murene mod vest og syd, før det er muligt at vurdere skadens fortsatte omfang, og om de iværksatte foranstaltninger har været tilstrækkelige. Vi fik af såvel håndværkere som selskabets skadekonsulent stillet en tidshorisont på op til ca. 2 år i udsigt, før vi kunne forvente tilstrækkelig udtørring efter isætning af ventilationsriste mv. Vi har siden fået målt fugt i murene af den pågældende håndværker 2 gange i 2012 og 2013, og det blev her konkluderet at det ville være bedst med yderligere udtørring, før vi kunne påbegynde den afsluttende efterreparation og bemaling af facaderne. Da vi endelig genanmelder skaderne i 2015 er det i erkendelse af, at udtørringsprocessen har været mangelfuld, og at der som følge af denne afventende strategi, som bl.a. selskabets skadekonsulent uomtvisteligt tidligere har anbefalet, er sket en yderligere nedbrydning af muren pga. den fortsatte opfugtning af murene. Vi finder, at vi har gjort alt for at medvirke til at sikre den korrekte udtørring af murene mv, og vi har haft tiltro til at den udbedring, som der tilbydes af håndværkerfirmet og selskabets skadeskonsulent er den korrekte og tilstrækkelig. Vi mener derfor ikke, at vores reklamation i 2015 er forældet, da den 3-årige forældelsesfrist tidligst kan starte i 2013, hvor vi senest fik målt fugt i murene og blev anbefalet yderigere udtørring.

Vi mener også, at selskabets skadeskonsulent aktivt har understøttet og anbefalet en henholdende strategi, hvor det vigtigste var at sikre tilstrækkelig udtørring over tid. At dette derved kunne medvirke til at vores reklamation var forældet, er vi på intet tidspunkt blevet gjort opmærksom på af selskabet.

Vi fastholder således at vi har gjort alt, hvad der var os muligt for: 1) at få afdækket de grundlæggende skadesmekanismer, som har været multiple over tid (fra 2008-2009 til nu) og har søgt råd og vejledning hos såvel flere bygningssagkyndige hos Tryg såvel som flere håndværksmestre/entreprenører. 2) selv at få udbedret de forhold, som var grundlæggende skadesforvoldende og som var til stede forud for vores køb af ejendommen i december 2005, uden at dette fremgik af tilstandsrapporten. Vi har således selv over tid bekostet større istandsættelse (afrensning og oppudsning) af dele af muren mod vest og syd og forebyggelse af nye skader (fugtmembram) og selskabet har ligeledes delvist anerkendt behovet for udbedring og beskyttelse af murene. 3) at handle rettidigt, herunder også afvente tilstrækkelig udtørring af murene mod syd og vest, som anbefalet af såvel selskabet som håndværksmestre. Dette har vist sig at tage endnu længere tid end de ca. 2 år, som taksator i 2011 spåede, at det kunne tage, for. Vi mener, at vi har været i særdeles god tro med at afvente fortsat udtørring, herunder da vi løbende årligt har fået foretaget måling af fugten i murene, og da vi ved selvsyn har kunnet konstatere den fortsatte opfugtning i form af mørke skjolder. Det har ikke givet nogen mening at påbegynde efterbehandling/færdigbehandling (maling) af murene, så længe den fortsatte opfugtning var til stede. Bagsiden af dette er, at der har været en fortsat murnedbrydning, som må henføres til de grundlæggende skadevoldende forhold. Selskabet har også fremført, at en jernbjælke/overligger fra 1923 ikke var rustbehandlet, vi fastholder at rustbehandlingen alene er blevet nødvendig pga. den fortsatte vandpåvirkning/murnedbrydning som følge af det grundlæggende skadeforhold. Selskabet forsøger sekundært at gøre rustproblemet til en følge af den manglende malerbehandling fra

2009 og frem, som imidlertid netop har afventet tilstrækkelig udtørring af muren før malerbehandling.

Vi mener på denne baggrund ikke, at skadeforholdet vedr. muren mod vest og syd omkring/under terrasseudhænget kan anses for forældet.

Se bilag 1: Vores korrespondance med Trygs taksator 2009-2011
**Skade 2:** Vi fastholder vores krav 2 om dækning af skjulte fejl af fejl og mangler vedrørende behandling af murene mod øst og nord.

Vi oplever store problemer med løbende vedligehold af murværket mod øst og nord som følge af grundlæggende fejl og mangler. Det umiddelbart største problem er, at der er opsat ikke-autoriseret filt på murværket, der derefter er bemalet. Filten er klistret uden på murværket og dette er tillige sket uden ordentligt afrensning, da der er synlige rester af kalk under. Det er åbenlyst at filten skal holde på murværket og skjule grundlæggende mangler og skader i muren, blandt andet partier med ikke frostsikre sten (ligesom murene mod syd og vest, hvor det har været nødvendigt at udskifte flere partier).

Filten umuliggør fortsat murvedligeholdelse, herunder bemaling, uden fuld afrensning og oppudsning på ny. Dette forhold fremgår intet sted i tilstandsrapporten. Det er således ikke anført, at murene mod øst og nord er påklistret uautoriseret filt (ikke korrekt bygningsfilt) og derefter bemalet som de øvrige pudsede mure mod vest og syd, så det har været vanskeligt at se forskellen i underlagene. Murene har således har været udsat for en såkaldt malerlakering, som flere håndværksmestre har kaldt det ved gennemgang af murene.

Det er vores påstand, at selskabet har forsøgt og kontinuerligt forsøger at forklejne problemet ved at kalde det ældre facader, som jævnligt skal gennemgås. Herved bortser selskabet fuldstændigt fra det tilbundsgående problem som ikke er forventelige revner og fugtbobler mv. eller manglende vedligehold, men at muren er fejlbehandlet med opklistring af filt, der ifølge flere bygningssagkyndige håndværksmestre ikke er autoriseret/godkendt til udvendig bygningsvedligehold.

Selskabet forsøger også at fremføre, at vi har boet i huset i mere end 10 år uden at fremføre problemet. Dette er ikke i overensstemmelse med sandheden. Vi har allerede i 2010 fremført for selskabet sammen med håndværksmester … at der var et problem med denne 'malerlakering' af murene mod øst og nord, som ikke fremgik af tilstandsrapporten. Selskabet afviste på daværende tidspunkt, at der var tale om en dækningsberettiget skade, og det var på det tidspunkt heller ikke særligt synligt at der var et problem, da murene var forholdsvis nymalede.

Det er først i 2014 blevet meget synligt, at den påklistrede filt i kombination med flere lag bemaling over tid medfører, at muren ikke kan ånde. Filten buler ud og slipper fra væggen flere steder og ikke kan bemales yderligere. Hvis vi havde at gøre med en mur, der alene var pudset og bemalet, ville vi uden de store problemer kunne afrense malingen og bemale muren på ny. Det kan vi imidlertid ikke her, da det ikke er muligt at påføre yderligere maling. Filten skal ifølge alle håndværkssagkyndige som har set på murene helt væk og muren eftergås for ikke-frostsikre sten mv. samt pudses op på ny, før murene på ny kan bemales.

Selskabet har undervejs forsøgt at afvise skaden med henvisning til, at der er tale om en almindelig fremgangsmåde med filt på murværk. Det er helt korrekt, at der kan påsættes et underlag, der

holder på muren. I det tilfælde vil der være tale om autoriseret og armeret bygningsvæv/net, der er godkendt til udendørs brug. I vores tilfælde er der desværre i følge samtlige håndværksmestre anvendt filt, som man normalt ville bruge på indendørs vægge, og ingen har set det anvendt udendørs. Det er helt og aldeles dårlig håndværksskik og ikke noget, som er normalt at bruge, som selskabet har forsøgt at fremstille det og holde os hen med.

Det er først i 2014 og 2015, at vi, i forbindelse med at problemet bliver stadigt mere tydelig i takt med fugtopsamlinger og filtens afstødning fra muren flere steder, får endelig klarhed fra forskellige håndværksmestre over at selskabets påstande er helt ukorrekte og uholdbare. Vi mener derfor at vi er i særdeles god tro til at påklage forholdet i 2015 og senere i henhold til forældelsesbestemmelserne.

**Skade 3:** Vi frafalder vores krav om dækning af vådrumssikring og nye fliser for toilet og bad i stueetagen

Vi frafalder vores klagesøgsmål nr. 3 vedrørende manglende vådrumssikring i stueetagen af toilet/badrum med potentielle fremtidige skader til følge i stueetagen. Vi mener stadigt, at vi er blevet vildledt ved vores køb i 2005. Vi fik dengang præsenteret, at både badeværelset på 1. sal og i stueetagen var nyistandsatte og med de nyeste foreskrevne vådrumsmembraner. De skjulte fejl og mangler i badet i stueetagen svarer til de grundlæggende forhold ved badeværelset på første sal, hvor der ret hurtigt efter vores overtagelse blev påvist skade som følge af ringe udførelse af flisearbejde og manglende vådrumsmembran og deraf følgende massivt murnedbrud og vandnedstrømning til stueetagens bryggers og køkken. Denne skade dækkede selskabet.

Vi har aldrig benyttet de badmæssige faciliteter i stueetagen, men finder at der er en overvejende sandsynlighed, for at samme skade vil opstå her, når og hvis badefaciliteterne tages i brug. Vi mener ikke at disse skjulte forhold og mangler har været indeholdt eller muligt at forudse med tilstandsrapporten.

Vi frafalder dog kravet med henvisning til forsikringslovens 3-årige forældelsesfrist.

**Vores uddybende bemærkninger vedr. skade 1 og 2 forløbene.**
…
**Vores fremstilling og påstande af sagsforløbet vedr. skade 1**
2005-2006
Vi overtog i december 2005 et større landhus … fra 1923, der fremstod med pudsede og bemalede facader til alle fire sider (ikke kun 3 som selskabet beskriver det). Vi var klar over, at der var tale om 2 ældre bygninger, idet der både er hovedbygning og anneks/ekstra beboelsesenhed som er behandlet på lignende måde, og at der ville være behov for løbende vedligeholde og modernisering over tid.

Vi var derfor også meget opmærksomme på den tilstandsrapport, som blev fremlagt ved købet. Ved købet fremtrådte murene pæne i forhold til bygningernes alder (både hovedbygningen og tilhørende anneks). I tilstandsrapporten var der derfor alene anført en mindre K1-bemærkning om behov for mindre murreparation.

Vi fik ved købet af sælger desuden oplyst, at facaderne med vest og syd var oppudset og bemalet på ny for 2-3 år siden i forbindelse med udskiftning af 6 vinduer mod vest. Dette svarede til det pæne indtryk vi fik af murenes tilstand på købstidspunktet.

Vi fik imidlertid intet at vide om, at nyoppudsningen mod vest og syd med meget stor sandsynlighed skyldes, at der har været fortsatte sværere problemer med murnedbrydning igennem årene. Dette forhold er først blevet klart, efter at vi som følge af vores fortsatte problemer med murvedligeholdet har talt med naboer og andre, som har boet på egnen i længere tid.

2006-2007
I 2006 og 2007 fik vi foretaget mindre efterreparationer af murværket mod vest og syd i henhold til tilstandsrapportens K1-bemærkning samt rådgivning og almindelige forskrifter for murvedligehold. Vi kunne allerede på dette tidspunkt konstatere, at der skete fortløbende murnedbrud, men gik ud fra at dette var normalt for huse fra 1923.

Efter disse mindre efterreparationer af muren mod vest og syd fik vi foretaget bemaling af alle sider (vest, syd, øst og nord) med autoriseret diffusionsåben olieemulsions-murmaling fra … som var blevet anbefalet os af flere malersagkyndige. Dette projekt kostede et betydeligt beløb til materialer og lift mv., men herefter fremstod alle facaderne pæne og ensartede.

2009
I foråret 2009 kunne vi desværre konstatere omfattende nyt murnedbrud på den store facade mod vest og facaden mod syd, dvs. de to facader der var nyoppudsede og nybemalede, da vi overtog ejendommen. I maj 2009 anmeldte vi dette forhold til selskabet. Selskabet skriver, at det alene drejede sig om facaden mod vej (vest), der krakelerede på 1/3 af facaden (bilag L anlæggelsesbillede). Dette er ikke korrekt, forholdet vedrørte ligeledes facaden mod syd.

Som problemet fremtræder på fotos fra dengang og nu, må det være soleklart for selv fuldstændigt usagkyndige, at der under ingen omstændigheder er tale om lettere afskalninger eller tidsvarende skader for huse af den alder, men om grundlæggende, kontinuerlige og alvorlige fejl, hvor afvandingen fra 1. sals terrassens udhæng er forbundet med fortsat murnedbrydning. Det ses også ved fremtrædende ujævnheder, at murværket tidligere er repareret samme sted flere gange igennem årene.
…
For sammenligning henvises til selskabets foto fra genbesigtigelsen i 2011 mod syd (se ovenfor), hvor der ses betydelig fugtudtrædning og samme skader samt vores seneste foto af samme parti fra 2017 (se under 2017) af nøjagtigt samme parti, hvor den fortsatte nedbrydning fremgår endnu tydeligere. Man kan dog allerede i 2009 og 2011 se, at partiet omkring jernoverliggeren umiddelbart over vinduet er i gang med at krakelere på ny efter seneste reparation og bemaling. Nedbrydningen af samme parti i 2017 er endnu tydeligere.

2010
Selskabet skriver, at vi i juni 2010 vender tilbage med oplysninger om, at håndværkeren havde udført arbejdet sjusket, og at vi blev opfordret til at kontakte egen håndværker vedrørende dette, idet selskabet ikke var rekvirent af håndværkeren, og derfor ikke indestod for kvaliteten af det udførte arbejde.

Dette er ikke en korrekt fremstilling af forholdene.

Vi genanmeldte i juni 2010, at der var fortsatte problemer med murværket mod både vest og syd, og at en række grundlæggende problemer ikke var blevet løst ved den første behandling. Det er dog efter vores bedste skøn ikke håndværkerens skyld, men skyldtes mere omfanget og kompleksiteten af murproblemerne, som ikke var blevet tilbundsgående belyst ved første skadesbehandling.

Vi mener således, at selskabets skadesudredning og rådgivning har været for hurtig og overfladisk, alene rettet mod at få løst de helt åbenlyse problemer, og uden interesse i at få udredt og udbedret de grundlæggende fejl i murene.

Vi har haft tillid til, at selskabet havde denne håndværksmæssige ekspertise, og at selskabet som os, der ikke er håndværkskyndige, havde en interesse i at få fundet og udbedret årsagen til skaderne én gang for alle, for at undgå fremtidige skader. Vi har derfor også troet på selskabet, når det blev fremført at skaden var udbedret, og at de fortsatte skader henhørte under det 'almindelige' for huse af denne dato.

Det viser sig i 2010, at der sker fortsat fugtophobning i murværket mod både vest og syd, et forhold selskabets taksator også fremfører som et problem, og at der var behov for fortsat udtørring og endog isætning af riste (ventiler) mod vejen for at optimere udtørringsprocessen.

Taksator … tilbagemelding den 9. juli 2010 efter gennemgang af de opfugtede/afskallende mure mod vest og syd var derfor også: 'Formålet med mødet var at klarlægge årsager til fugt i reparerede facademure. Ved mødet kunne jeg måle kraftig forhøjet fugtindhold i facademure, hvor disse tidligere tilbage i oktober måned er repareret af [facaderenoveringsfirma] som led i forsikringssagen. Der blev opnået enighed om, at en udtørringsproces af det konkrete murværk sandsynligt vil strække sig over ca. 1-2 år, inden at malerreparation kan udføres. Malerreparation af murværket forventes derfor udført tidligst medio 2011. Vi aftalte at holde udtørringsprocessen under løbende kontrol, første gang sensommeren eller tidlig efterår 2010. Ligesom aftalte vi, at samme håndværker udfører endnu en ventil i facademuren mod vej ved etageadskillelsen mellem stueplan og 1. sal for at optimere udtørringsprocessen af murværket dette sted'.

Vi mener, at selskabet har forsøgt at nedtone vores fortsatte påpegen af, at der er uudredte væsentlige problemer med den del af vest-muren, der ligger længst mod syd, hvor der fortsat løber vand ned i muren fra 1-sals terrassen med opfugtning og afskalning til følge. Det samme problem gør sig i høj grad gældende mod syd, hvor opfugtningen og afskalningen af muren lige under terrasseudhænget er ganske betydeligt. Den delvise udbedring, alene med let oppudsning af muren, som skete i 2010-2011, har således på ingen måde løst murproblemerne under terrasseudhænget. Nu som tidligere sker der kontinuerlig afvanding til muren fra 1-salsterrassen, som på intet tidspunkt er forsøgt løst. Og nu som dengang er der rustskader at finde på den jerndrager, der er placeret under det store stuevindue under 1. sals terrassen mod syd, da muren over og omkring den er nedbrudt af fugt fra terrassen.

Når forsikringsselskabet nu prøver at hævde, at der er tale om et nyt problem/nye skader er dette for os at se helt usandfærdigt. Det har været tydeligt for alle, der har besigtiget skaderne over tid, at de grundlæggende skadesmekanismer har været der hele tiden (i mange år) og ikke er udbedret relevant.

Vi har adskillige gange fra den tidligste start med anmeldelse af murproblemerne mod vest og syd, gjort tydeligt opmærksom på denne fortsatte opfugtning og afskalning af murværket nedenfor 1. sals terrassen mod både syd og vest. Forsikringsselskabet har imidlertid ikke været lydhøre for, at der er tale om grundlæggende alvorlige problemer, der kan skyldes forkert afvanding fra terrasseudhænget på 1 sal til murene mod syd og vest, selvom det er ganske tydeligt at der er en sammenhæng. Vi kunne desuden se, at der tidligere er forsøgt udbedringer af murværket lige under 1. sals terrassen og har af naboer fået oplyst, at der altid er forekommet problemer med murene her og i øvrigt med murene generelt.

Taksator … har således forsøgt at minimere og nedtone denne problemstilling i sin afrapportering medio 2010, hvor han kalder det 'Forekomst af lettere afskalninger i en 3 år gammel facademaling som de konstaterede er ikke ualmindeligt forekommende på et ældre hus som jeres fra 1923, hvor konstruktionerne ikke kan forventes udført i henhold til nyere tids erfaring … Derfor finder jeg det ikke sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet var en skadeårsag til stede, som afviger væsentligt fra tilsvarende huse af samme alder og karakter'.

2011

I foråret 2011 skriver murermester og entreprenør … følgende om facaderne, hvoraf fremgår at der ikke er tale om petitesse-afskalninger: 'Pkt. 1.: Der ses store fugt skjolder samt massive afskallinger af maling/spartelmasse samt underpuslag især på sydfacade samt facade mod øst (der skal stå vest i stedet for øst m.a.). …. Murværket er meget opfugtet over det meste af facaden (afskallinger ses tydeligt). Pkt. 2.: Efter rundgang af hovedhuset ses begyndende afskallinger lig sydfacaden. Konklusion: Jeres facader er efter mit bedste skøn ikke udført fagligt korrekt... For at udbedre, må man afrense facaderne med sandblæsning til ren bund, og derfra oppudse en ny facadepuds enten som indfarvet mørtel eller overfladebehandling som diffentions åben maling eller kalk. På syd og østfacade bør man yderligere få fortaget ilægning af en fugt membran i formuren enten som murerpap eller rustfristålplader. Da dele af jeres hus er opmuret med cement sten som desværre smuldre, kan man forvente udskiftning af disse specielt langs sokkel. I må forvente en længere udtørrings periode af huset efter afrensning'.

Det fortsatte problem med 1. sals terrassen og forslag til afbødning heraf fremgår også af [taksators] mail den 13. maj 2011: 'Ad. Konstruktion af terrasse 1. sal Du nævner i din mail, at [håndværker] anbefaler udført enten drypnæse eller zinkrende, så regnvand ikke kan løbe ned i facaden. På baggrund af min besigtigelse og de billeder, der ligger i sagen, er konstruktionen efter min vurdering igen udført, som det var praksis på opførelsestidspunktet, og opfylder ikke ejerskifteforsikringens skadedefinition, jf. betingelsernes pkt. 3. Forholdet nedsætter ikke værdien af huset, når tilstanden af jeres hus sammenlignes med tilsvarende ejendomme af samme alder og vedligeholdelsesmæssige stand. Jeg må desværre meddele, at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Konstruktionen kan forbedres, som anbefalet af [håndværkeren]. Løsningen er dog at betragte som en forbedring, hvilket rækker ud over ejerskifteforsikringens dækning'.

Vi har efterfølgende i 2011 søgt at få løst problemerne med den kraftige og kontinuerlige opfugtning nederst i murene ved ilægning af membran mod sokkelen og har fået udbedret skader som følge af afvanding fra en skotrende til mur midt øverst mod vest. Der er også indsat flere ventiler i muren mod vest, der fremstod stærkt opfugtet.

Vi har oppebåret udgifterne til en del af disse foranstaltninger, herunder afrensning af muren med sandblæsning og ny puds mod syd og vest samt isætning af fugtmembran men selskabet har er-

kendt sit ansvar for dækning af nogle af skaderne og har givet tilsagn om dækning af malerreparationer samt løsning af skotrende problemet og stillads.

Vi har også ved gennemgang med selskabets taksator … og murermesteren i 2011 fået tilsagn om, at der ville være dækning for fremtidige efterreparationer, som først var mulige at opgøre efter optørring af murene. Den anerkendte skade var således i 2011 ikke færdiggjort.

Selskabet skriver nu, at de ved brev af den 5. juli 2011 fastholdt, at de ikke kunne tilbyde yderligere dækning for udbedringen af denne facade (ny taksator, da … var fratrådt). Ud fra Forsikringsaftalelovens § 29 stk. 5 var forholdet derfor ifølge selskabet forældet senest 1 år efter denne gentagelse af afvisningen, eller med andre ord var yderligere forhold end selve malingen forældet den 5. juli 2012.

Vi må på det stærkeste fremføre, at vi i juli 2012 på ingen måde kunne vide om murnedbruddet ville ophøre, da udtørringsprocessen på dette tidspunktet ikke var afsluttet. Det fremgå også af både taksator og håndværkermester tidligere, at det vil kunne tage mindst 1-2 år, før murens optørring og mulige tilstand for efterreparation kan vurderes.

2012-2015
Vi har efterfølgende på eget initiativ fået målt fugtindhold ved murermester … ad flere gange i perioden fra 2012-2015. Beskeden har hver gang været, at der stadig var tale om en væsentlig opfugtning af syd og vest-muren, selvom der var tegn på bedring i visse dele af muren især mod vest og syd primært i de partier, som vi selv har bekostet efterreparation af, samt at yderligere efterreparationer og endelig skadesopgørelse burde afvente yderligere udtørring.

Da vi genanmelder forholdet ultimo 2015 er det i en erkendelse af, at udtørringsprocessen og de øvrige tiltag foranstaltet af os og selskabet i perioden 2009-2011 nok har hjulpet på en stor del af murpartierne mod både vest og syd, men at problemet med afvanding fra 1. sals terrasseudhænget fortsat består og at murnedbrydningen fra dette parti er i fortsat acceleration. Også selvom muren flere gange er søgt efterrepareret og påført puds på de partier under vinduet mod syd, hvor afskalningen var størst.

2015-2018
Vi har efter vores genanmeldelse i december 2015 haft flere sagkyndige håndværksmestre til at se på forholdene vedr. skaderne på murværket mod syd og vest under 1. sals terrassen.

Det fremgår af flere murermestre, at der er tale om forkert afvanding fra 1. salsterrassen som afstedkommer fugtskader i muren med afskalninger og rustskader på jernbjælken over vinduespartiet mod syd. (se bilag: … 05.08.2017 samt … Entreprise 18.09.2017).

Alle sagkyndige har herunder vurderet, at murskaderne skyldes oprindelige skadeforhold af mange års varighed og skal udbedres, ikke frostsikre sten/partier skal udskiftes, den oprustede jernbjælke over vinduet mod syd, som allerede konstateret gav problemer i 2009 og således ikke er et nyt forhold, som selskabet hævder (se bilag … Facaderenovering den 2. juni 2009) skal udskiftes og muren skal oppudses på ny. Derudover skal der opsættes en drypnæse i zink på terrasseoverkanten på 1. sal, således at der fremover ikke sker forkert afvanding og vandudtrædning fra terrassen mod muren nedenfor mod syd og vest med fortsatte murskader til følge.
…

**Skade 2:**
Vi er ikke enige i selskabets påstande. Facaderne var nypudsede og nymalede (indenfor ca. 2 år) på hovedejendommen mod syd og vest, da vi overtog ejendommen, men var beklædt med filt uden på råmur/delvist afrenset på de to sider mod øst og vest. At der var påført filt i stedet for puds fandt vi først ud af senere i forbindelse med de fremkommende skader. Dette fremgår ikke af tilstandsrapporten eller andre oplysninger, vi havde på overtagelsestidspunktet.

Der er senere, kun som følge af vores undersøgelser med kontakt til flere autoriserede murermestre mv., fundet spor af blandt andet fra det oprindelige underlag under den uautoriserede fil. Det tyder på at underlaget heller ikke er relevant afrenset, før filten blev klistret på. Ejendommen er oprindeligt kalket.

Se bilag X: … 18.09.2017 og Bilag XX Murerfirmaet … 05.08.2017.

Se også fotomateriale vedr. mure mod nord og øst."

Klageren har den 23/9 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Hermed fremsendes tilbud fra murerfirmaet … af 05.08.2017. Jeg forsøger i øjeblikket at finde de sidste ønskede oplysninger og vender snarest tilbage.

Til orientering sender jeg også faktura for udførte malerefterreparationer 29.08.2019 ved [maler]. Denne faktura indeholder også beskrivelse og tilbud vedr. udbedring af murskaden mod syd over det store vindue. Fakturaen fra [maler] samt fakturaer for vore egne udlæg til malerefterreparationer er sendt til Tryg den 04.09.2019, da selskabet i forbindelse med ankesagen har tilkendegivet at vi har et beløb til gode til dækning af efterreparationer. Vi har dog intet hørt fra Tryg desangående, og ved derfor ikke om selskabet rent faktisk vedkender sig, at vi har ret til dækningen."

Selskabet har den 4/10 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Til nævnets orientering kan vi oplyse, at klager den 4. september 2019 rettede henvendelse til selskabet (bilag Z).

Vi har herefter anvist 47.542,30 kr. til klager, til opfyldelse af klagers krav vedrørende tidligere facaderenovering, anerkendt i selskabets første svar til nævnet.

Vedrørende den rustne overligger må vi fastholde, at klagers mail ikke indeholder nye oplysninger, der kan medføre en ændret opfattelse af sagen.

For god ordens skyld henledes nævnets opmærksomhed på, at i henhold til tilstandsrapporten pkt. 3.9 mangler rækværk ved altan, og på de senere billeder (eks. Bilag v), kan det konstateres, at der er opsat rækværk. Dette er over den overligger som sagen vedrører.

Det kan efter vores opfattelse ikke afvises, at opsætningen af rækværket, som må være foretaget i klagers ejertid, er opstået en utæthed i taget over overliggeren, hvorfor denne er rustet.

Herudover fastholdes det tidligere fremførte i sin helhed."

18. 93034

Til dette har klageren den 4/10 2019 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi skal hermed kvittere for, at selskabet i går den 3. oktober 2019 rettede henvendelse for at få oplyst bankkonto til udbetaling af vores tilgodehavende, efter at vi havde rykket flere gange for beløbet og tilkendegivet, at vi ellers måtte rette henvendelse til advokat.
>
> Vi har foreslået selskabet at indgå forlig, for at få en hurtig afslutning på sagen. Ikke fordi vi mener at vore krav er urimelige, men fordi det lange skadeforløb har været opslidende og også økonomisk tungt for os, og vi kun er interesseret i at få udbedret skaderne og komme videre med vores liv. Selskabet har i går telefonisk afslået forlig.
>
> For så vidt selskabets helt nye påstand, om at rækværket på altanen nu skulle kunne være årsag til den underliggende skade, må vi afvise dette som fuldstændigt grundløst og det er ikke et forhold, der nogensinde tidligere er nævnt og drøftet med selskabets rådgivere eller håndværkere mv. I de 10 års skadesforløb, der startede i 2009. Det eksisterende rækværk i træ blev opsat i 2006 og i de allerede eksisterende forankringspunkter i terrassen fra et tidligere rækværk. Dette var blot pillet ned på tidspunktet for tilstandsrapporten pga. alder.
>
> Vi må derfor afvise denne helt nyopfundne årsag til den store skade på muren nedenfor terrassen og heraf følgende skade på den understøttende jernbjælke over vindue og dør.
>
> Vi fastholder derfor vores krav helt uændret og har ikke yderligere at tilføje."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Et uddrag heraf gengives i det følgende. Af anlæggelsesbilledet dateret den 5/5 2009 fremgår bl.a.:

> "Beskrivelse:
> Facade mod vejen krakelerer på 1/3 af facaden. Murer opl at det skal ned og sten skal skiftes. Ved 2 vinduer er det ved at være helt galt."

Af selskabets brev til klageren dateret den 25/5 2009 fremgår bl.a.:

> "På baggrund af foretaget besigtigelse skal jeg herved vende tilbage vedrørende anmeldte forhold
>
> 1. Skader i facademur mod vej
>
> Ved besigtigelsen kan muret og pudset facademur mod vej konstateres med partielle skader i pudslag, som afskaller. Over enkelte vinduer sidder pudslag løst. Enkelte steder ses anvendt forskellige tegl, hvoraf nogle ses frostsprængte.
>
> Årsagen vurderes primært forårsaget af tidligere dårligt udført pudslag samt anvendelse af ikke frostsikre tegl enkelte steder. Facader er efter overtagelsestidspunktet rep./malet.
>
> Anmeldte forhold er dækket af ejerskifteforsikringen i henhold til betingelsernes pkt. 3. Som aftalt ved besigtigelsen bedes du indhente skriftligt udspecificeret tilbud på reparation af facademuren partielt, hvor denne er skadet. Kopi af tilbud fremsendes til mig for godkendelse, forinden arbejdet kan igangsættes.
> …

> Når jeg har modtaget kopi af det ønskede tilbud, vil jeg vende tilbage i sagen omkring det videre forløb."

Af selskabets mail til klageren dateret den 9/7 2010 fremgår bl.a.:

> "I forlængelse af vores møde på ejendommen den 8. juli 2010 skal jeg herved som lovet vende tilbage med en kort opsummering.
>
> Foruden du og jeg var også murermester … og malermester … til stede. Formålet med mødet var at klarlægge årsager til fugt i reparerede facademure.
>
> Ved mødet kunne jeg måle kraftig forhøjet fugtindhold i facademure, hvor disse tidligere tilbage i oktober måned er repareret af [facaderenoveringsfirma] som led i forsikringssagen. Der blev opnået enighed om, at en udtørringsproces af det konkrete murværk sandsynligt vil strække sig over ca. 1-2 år, inden at malerreparation kan udføres. Malerreparation af murværket forventes derfor udført tidligst medio 2011.
>
> Vi aftalte at holde udtørringsprocessen under løbende kontrol, første gang sensommeren eller tidlig efterår 2010. I bedes derfor rette henvendelse til mig, fx. i september eller oktober måned 2010, for nærmere aftale om genbesigtigelse.
>
> Derudover kunne der ved mødet konstateres mulig fejl ved tagdækning/skotrende mod vej, som kan tænkes at forårsage uhensigtsmæssig opfugtning af muret gesims umiddelbart under tagrende. Vi aftalte, at I rekvirerer håndværker for besigtigelse og klarlægning af eventuelle fejl og mangler dette sted, som jeg skriftligt orienteres om forinden videre stillingtagen. Ligesom aftalte vi, at samme håndværker udfører endnu en ventil i facademuren mod vej ved etageadskillelsen mellem stueplan og 1. sal for at optimere udtørringsprocessen af murværket dette sted. Sidstnævnte udgift er dækket af forsikringen.
>
> Endelig kunne der også konstateres mindre partielle afskalninger i facademalingen /pudslag, som er udført af jer tilbage i 2007, som ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.
>
> Malermester … oplyste ved mødet, at en forventet levetid for facademaling af den anvendte art er 5 år. Jeg tillader mig at opgøre levetiden til ca. 5-8 år. Det er dog min vurdering, at de ved mødet konstaterede mindre partielle afskalninger facademalingen ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadedefinition, jf. betingelsernes pkt. 3.
>
> Forekomst af lettere afskalninger i en 3 år gammel facademaling som de konstaterede er ikke ualmindeligt forekommende på et ældre hus som jeres fra 1923, hvor konstruktionerne ikke kan forventes udført i henhold til nyere tids erfaringer, herunder udførsel af fugtpap mellem sokkel og murværk, som forårsager opstigende grundfugt i ydermure. Ældre huse af denne karakter kræver derfor også mere løbende vedligehold.
>
> På dette grundlag finder jeg det ikke sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet var en skadeårsag til stede, som afviger væsentligt fra tilsvarende huse af samme alder og karakter."

Af klagerens mail til selskabet dateret den 9/5 2011 fremgår bl.a.:

"Som aftalt sender jeg her skadesrapport og tilbud på facaden mod vest og syd fra [murer]. Vi har også indhentet et andet tilbud fra …, hvor der anbefales netpudsrenovering. Dette er en dyrere løsning, men vedlægges til orientering. Endelig har vi haft en bygningskyndig håndværker fra … ude, som også anbefalede netpudsarmering, men vi har ikke fået tilbud fra ham.

Det er vores indtryk, at [mureren] kommer til bunds i problemerne, hvor facaden bliver ved med at krakelere bredende sig fra fundamentet og op og ned fra 1. sals terrassen. [Mureren] har også lovet os et deltilbud på udbedring af problemerne for facaden fra terrassen, hvor der anbefales enten etablering af dryprende eller isætning af smal zinkrende, så vandet føres ud fra muren. Dette er desværre endnu ikke modtaget og skal tillægges det samlede tilbud.

Ved sidste gennemgang, hvor der var en tømrer med, blev det konstateret at skotrenden fra taget desuden har en forkert drejning for neden, således at vandet siver indenom og nedenom tagrenden. Denne bidrager derfor i mindre omfang til murens tilstand i den øverste midterste del.

Vi oplever at muren går stadig mere i stykker, herunder også nye steder, både mod vest og syd og at en del af reparationerne omkring vinduer mv. er ved at falde ned, herunder et større parti, der er ved at løsne sig over et af stueetagens vinduer. Muren er generelt voldsomt opfugtet og isætning af ventilationskanaler har ikke afhjulpet dette. Vi kan imidlertid se, at isætning af isloeringspap mellem fundament og mur på det stykke, hvor der er opmuret ny mur ved tidligere dør har medført at problemet er standset på det parti. Det er derfor vores klare indtryk, at manglen på pap mellem fundament og mur medfører konstant opstigning af fugt, der umuliggør en tilbundsgående og varig løsning, hvis dette ikke isættes. Det samme gælder vandtilførslen fra terassen på 1. sal.

Vi vil gerne have et møde med dig og [mureren] snarest, for at drøfte murens 'fremtid' mod vest og syd, gerne så tidligt som muligt morgen eller evt. sent eftermiddag. Hvis du vil foreslå et tidspunkt, vil vi forsøge at få [mureren] til at møde samtidigt.

Som muren ser ud nu, udgør den en voldsom forringelse af vores hus´ værdi, der slet ikke står mål med K1-bemærkningen i tilstandsrapporten ved vores køb. Det svarer desværre alt for godt overens med, at vi af naboerne har fået oplyst, at der altid har været problemer med muren."

Af selskabets mail til klageren dateret den 13/5 2011 fremgår bl.a.:

"Jeg har modtaget din mail af den 9. maj 2011, vedhæftet kopi af henholdsvis skrivelse og tilbud af 13. april 2011, [murer], samt tilbud af den 15. marts 2011, [facaderenoveringsfirma], og skal herved vende tilbage til dig efter at have gennemgået det fremsendte materiale samt sagen i øvrigt.

Indledningsvis bemærker jeg, at I har overtaget ejendommen tilbage i 2005. I har efterfølgende overtagelsestidspunktet selv udført reparationer af facadepuds/facademaling.

Dernæst skal jeg gennemgå de forhold, som der i det fremsendte materiale lægges op som værende fejl/mangler ved jeres hus.

<u>Ad. Manglende udført fugtpap mellem sokkel og murværk samt afskallet facadepuds/-maling</u>

[Mureren] har konstateret, at der ikke er udført fugtstandsende pap mellem sokkel og murværk, hvilket forårsager fugtopstigning i ydermure. Den manglende udførte fugtpap angives som værende den primære årsag til fugtproblemer nederst i facader. Denne vurdering er jeg på baggrund af min besigtigelse den 8. juli 2010 enig i.

Jeres hus er opført i 1923. På opførelsestidspunktet var det ikke almindelig byggeskik at udlægge fugtstandsende pap mellem sokkel og murværk. Der er således ikke tale om en fejl/mangel ved jeres hus som er dækket af ejerskifteforsikringen, som også orienteret om i min mail til jer af den 9. juli 2010.

Det forhold, at der forekommer opstigende grundfugt i ydermure i et ældre byggesæt af denne alder og karakter, udført efter datidens gængse byggeskik, opfylder ikke ejerskifteforsikringens skadedefinition, jf. betingelsernes pkt. 3. Forholdet nedsætter ikke værdien af huset, når tilstanden af jeres hus sammenlignes med tilsvarende ejendomme af samme alder og vedligeholdelsesmæssige stand.

Fænomenet er som nævnt almindeligt forekommende på et byggesæt af denne alder og karakter og hører under almindelig vedligehold. Den anvendte facademaling har i bedste fald siddet ca. 6 år. En normal forventet levetid for facademaling er ca. 5-8 år. Jeg må desværre fastholde, at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Konstruktionen kan forbedres, som anbefalet af [mureren]. Løsningen er dog at betragte som en forbedring, hvilket rækker ud over ejerskifteforsikringens dækning. Jeg vedhæfter i den forbindelse til jeres orientering kopi af kendelse 64.974, afsagt i Ankenævnet for Forsikring i en lignende sag.

I er tidligere skriftligt meddelt dækning til malerreparation af facader, hvor der tidligere er udført forsikringsdækkede murreparationer. Denne afgørelse fastholdes selvfølgelig. Jeg er indstillet på, at denne reparationsudgift stilles til jeres rådighed som et tilskud, hvis I ønsker for egen regning at lade de arbejder udføre, som I er tilbudt af [mureren]. Jeg skal så blot tilsendes kopi af tilbud på malerreparation for min godkendelse. Erstatningen vil kunne udbetales ved fremsendelse af kopi på udført arbejde til mig/Tryg.

<u>Ad. Konstruktion af terrasse 1. sal</u>
Du nævner i din mail, at [mureren] anbefaler udført enten drypnæse eller zinkrende, så regnvand ikke kan løbe ned i facaden.

På baggrund af min besigtigelse og de billeder, der ligger i sagen, er konstruktionen efter min vurdering igen udført, som det var praksis på opførelsestidspunktet, og opfylder ikke ejerskifteforsikringens skadedefinition, jf. betingelsernes pkt. 3. Forholdet nedsætter ikke værdien af huset, når tilstanden af jeres hus sammenlignes med tilsvarende ejendomme af samme alder og vedligeholdelsesmæssige stand.

Jeg må desværre meddele, at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Konstruktionen kan forbedres, som anbefalet af [mureren]. Løsningen er dog at betragte som en forbedring, hvilket rækker ud over ejerskifteforsikringens dækning."

22. 93034

Af selskabets brev til klageren dateret den 5/7 2011 fremgår bl.a.:

> "Vi har modtaget din mail af den 21. juni 2011, hvor det fremgår, at du ikke er enig i taksators afgørelse i mailen af den 13. maj 2011. Taksator … har fået job i et andet forsikringsselskab, og det er årsagen til, at du får svar fra skadeafdelingen og ikke fra [taksatoren] selv.
>
> Ejerskifteforsikringen tager sit udgangspunkt i en tilsvarende ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, dvs. at vi laver en sammenligning med en ejendom fra 1923.
>
> **Fugt i ydermure:**
> Vi er enige med [mureren] i, at årsagen til fugten i ydermurene er, at der mangler en membran mellem soklen og murværket, men i 1923 var det ikke gængs byggeskik at lave en pap mellem sokkel og murværket, og det er årsagen til, at skadesdefinitionen i dine betingelser punkt 3 ikke er opfyldt.
>
> Taksator har tidligere anerkendt at betale for malerreparationer, og du har fremsendt et tilbud fra [mureren] på 39.031,25 kr. inkl. moms, som vi kan godkende.
>
> Vi imødeser en fakturakopi på denne udgift.
>
> **Efterreparation af ydermure:**
> Du skriver, at muren er nedbrudt efter udbedringen af den dækningsberettigede skade. Det fremgår af sagen, at murerarbejdet ikke var lavet håndværksmæssigt korrekt, og taksator anbefalede jer at kontakte murerfirmaet, da de har en 5-årig mangelhæftelse på det arbejde, som de har lavet på din ejendom.
>
> Derfor kan vi ikke godkende beløbet på 21.406,25 kr. inkl. moms, som du foreslår.
>
> **Stillads:**
> Udgiften til stillads udgør 10.625 kr. inkl. moms, som vi kan anerkende, og vi imødeser en fakturakopi på denne udgift.
>
> **Samlet oversigt over Trygs godkendte udgifter:**
> Malerreparationer inkl. moms 39.031,25 kr. Stillads 10.625,00 kr. Trygs andel af skaden i alt inkl. moms 49.656,25 kr.
>
> Hvis du har spørgsmål, er du naturligvis velkommen til at kontakte os. Vi beder dig oplyse vores skadenummer, så du hurtigt kan få svar. Hvis du kontakter os på e-mail, beder vi dig skrive skadenummeret i emnefeltet."

Af telefonnotat dateret den 15/7 2011 fremgår bl.a.:

> "Talt med kunden. Hun mener, at vi blander tingene sammen. Vi har anerkendt forholdet omkring en facade - de andre facader vil kunden selv tage sig af. Men det kan jeg ikke læse mig til ud fra [taksators] breve/mails i sagen. Derfor beder Jeg om sagsmappen, og når … er tilbage efter ferie, beder Jeg ham genbesigtige og få sagen helt på plads."

23. 93034

Af selskabets brev til klageren dateret den 24/8 2011 fremgår bl.a.:

> "Anmeldte forhold omkring tag og facader genbesigtiget den 22. august 2011. Tilstede ved besigtigelsen [klageren] og [murer].
>
> Med henvisning til Jeres mail dateret den 13.06. 2011 er skadesagen gennemgået og revurderet. Med udgangspunkt i mail fra taksator … dateret den 13. maj d.å., samt vores skrivelse dateret den 5. juli d.å. og min besigtigelse af forholdende på stedet, for en vurdering af hvilke forhold der var til stede ved overtagelsen i 2005 herunder, hvilke der er normale på en ejendom fra 1923, som er forventelige og dermed henvises til den almindelige og normale vedligeholdelse af ejendommen.
>
> Opstigende grundfugt i facademure p.g.a. manglende eller defekt murpap. Er korrekt afvist i mail fra [taksator].
>
> Fugtpåvirkning fra overliggende skotrende, som efter beskrivelse og vurdering på stedet er fejlkonstrueret. Forholdet er dækket og der er givet dækningstilsagn.
>
> Konstruktion af terrassetag med manglende drypnæse/zinkrende. Forholdet korrekt afvist af [taksator], opfylder ikke skadebegrebet.
> …
> Jeg har som aftalt efter at have gennemgået skadesagen revurderet jeres henvendelse og drøftet sagen med skadeafdelingen fastholde vores afgørelse i sagen, som meddelt i brev dateret den 5. juli 2011 fra vores skadeafdeling."

Af klagerens mail til selskabet dateret den 6/12 2015 fremgår bl.a.:

> "Vi anmelder hermed følgende skader, som er forudbestående for vores huskøb i december 2005, som vi mener er omfattet af vores ejerskifteforsikring, der løber til den 15. december 2015.
> …
> 4) Vi har fortsatte problemer med murværket ud for vores stue i stueetagen, hvor der sker nedbrud og en stor jernbjælke er rustet. Vi oplever at der vedholdende trænger vand ned i muren fra 1. sals terrassen og underminerer murværket, selvom dette er forsøgt udbedret ved tidligere skade i 2011. Vi oplever ligeledes samme problem fra terrassen mod vej, hvor der ligeledes sker en løbende underminering af murværket. Vi skal derfor anmode om at problemet kortlægges nærmere og udbedres.
>
> 5) Vi har fortsatte problemer med murværket mod øst og nord, som ikke er omfattet af tidligere anmeldt og udbedret murskade. Det drejer sig om, at der mod god håndværksskik er opsat filt på murene, der efter bemaling medfører at murene ikke kan ånde. Det afstedkommer fugtproblemer og den bemalede filt krakelerer. Der skal derfor ske en total afrensning af murene for maling + filt. Det må desuden i følge flere håndværksmestre med overvejende sandsynlighed antages, at der også i disse mure er tale om anvendelse af dårlige og ikke frostsikre sten som mod syd og vest, som medfører at der er grundlæggende og alvorlige skader i murværket under filten, der først endelig vil kunne konstateres og udbredes når filten fjernes. Vi mener ikke, at vi skal hæfte for de fejl og mangler ved udbedring og behandling af murværket, der skyldes at problemet er søgt skjult bag den anvendte filt, som vi ikke er blevet gjort opmærksomme på ved tilstandsrapporten ved vores køb. Vi skal derfor anmode om at problemet kortlægges nærmere og udbedres."

Af selskabets mail til klageren dateret den 19/1 2016 fremgår bl.a.:

"Jeg har læst din sag igennem, og har i dag bedt min taksator … om at kigge på sagen. Han kontakter dig hurtigst muligt.

Det er vigtigt, at du ikke fjerner skaden, før det er aftalt med os.

Jeg skal gøre opmærksom på, at der i henhold til forældelseslovgivningen gælder en 3-årig forældelse vedr. anmeldelse til forsikringsselskabet. Jeg tager derfor forbehold for dette."

Af selskabets brev til klageren dateret den 5/2 2016 fremgår bl.a.:

"Jeg har modtaget din anmeldelse vedrørende 1) manglende vådrumssikring, 2) manglende funktion af brønd, 3) indtrængende vand v. stue, 4) murværk v. stue og 5) murværk mod øst og nord.

På den baggrund var taksator … på besigtigelse den 25. januar 2016.
…
4) Murværk ved stue
Det blev konstateret ved besigtigelsen, at jerndrageren er er udtjent. Den kræver derfor udskiftning. Dette er dog en del af den almindelige vedligeholdelse, der ikke dækkes af ejerskifteforsikringen. Der kunne ikke konstateres konstruktionsfejl, der har medført skade. Der er ikke bygget et stort udhæng og den er derfor mere udsat for regn. Dette er dog ikke en ulovlighed eller fejlagtig konstruktion.

5) Murværk mod øst og nord
Taksator kunne ikke ved besigtigelsen konstatere, at husets facade skulle adskille sig fra tilsvarende bygninger fra 1923, der har gennemgået løbende renoveringer. Hvad enten der er brugt frostfaste sten eller ej, kan det ikke betragtes som afvigende fra tilsvarende huse fra 1923.

I forhold til om der er filt eller ej i pudskonstruktionen er dette en godkendt og meget anvendt løsning. Hvis det er anvendt her, er der derfor ikke tale om fejlkonstruktion. Mindre revner i facaden er normale og udtryk for at huset over tid sætter sig. Opbobling af maling kan skyldes, at der kan komme vand ind af disse små revner. Dette forhold er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen."

Af klagerens mail til selskabet dateret den 18/1 2018 fremgår bl.a.:

"Vi skal hermed påklage jeres afslag på dækning af flere skader på vores hus i henhold til ejerskifteforsikringens vilkår og med henvisning til tidligere omfattede skader og den tilhørende tilstandsrapport. Vi påklager jeres afgørelse vedr. Følgende forhold:
…
Skade nr 4. Murværk mod syd samt skade nr. 5 murværk mod øst og nord.
Vi har siden jeres afgørelse af 5. februar 2016 haft hele fire forskellige murer og entreprenørselskaber ude til gennemgang af de fortsatte problemer med murene på vores hus. Der er af samtlige fagmænd konstateret fejl i konstruktionen af terrassen på første sal det vender mod syd og vest. Dette medfører kontinuerlige afvandingsproblemer og at der fortsat trænger vand ned i muren fra terassekanten. Det er herunder konstateret at der under den gamle glasfiber som er lagt på som kant på terasseudhænget er revnedannelser i kanten som også medvirker til fortsat opfugtningen af muren nedenunder og hermed til at overligger og muren er under fortsat nedbrydning. Vi har flere gange under jeres tidligere gennemgang af terrasse og Mur forbindelse med førstebehandlingen af skaden gjort opmærksom på revnedannelsen som kunne ses i tydelig sam-

menhæng med nedbrydningen af muren nedenunder og har påpeget at der var tale om problemer med konstruktionen af terrassen i forhold til korrekt afvanding. Dette forhold har vi flere gange oplevet negligeret af jeres bygningssagkyndige og der er derfor stadig ikke sket relevant udbedring af de grundlæggende skadeforhold hvorfor der til stadighed sker opfugtning af murværket nedenfor terasseudhænget med fortsat skade på muren mod syd og vest til følge. Vi har af flere murer og entreprenørselskaber fået oplyst at der bør ske udbedring/inddækning af terrasseudhænget med blik eller tilsvarende der kan stoppe nedtrængen af vand i muren/kanten og korrekt afvanding i forhold til muren nedenfor og først herefter giver det mening at udbedre skaderne på mur og bjælken i facaden i stueetagen mod syd, der stadigt opfugtes/nedbrydes. Det er således en særdeles alvorlig fejl, som på ingen måde er nævnt i tilstandsrapporten men som vi nu har forstået på naboer mfl, altid har givet grundlag for problemer ned bygningen.

For så vist skade 5. Murværk mod øst og nord har samtlige 4 murer og entreprenørselskaber tilkendegivet at der er anvendt ureglementeret filt svarende til den type der normalt anvendes som tapet indenfor og at der inder ingen omstændigheder er tale om almindelig skik og brug. Denne anvendelse af forkerte materialer til at holde på murværket og skjule de underliggende problemer med murværk og ikke frostsikre sten mv som også blev fundet ved gennemgang mod syd og vest giver anledning til at filten efter at være bemalet nogle gange nu opfugter/holder på fugten i murene og efterhånden krakelerer med blotlægning af revnedannelser til følge. Der er ligeledes konstateret kridtaflejeringer under filten hvilket tyder på at der ikke er sket fyldestgørende afrensning af muren efter tidligere kalkninger, der ligeledes medvirker til at vedhæftningen af filten nogle steder smuldrer men også at der generelt er tale om et betydeligt kompakt lag af kridt, maling og filt der nødvendigvis skal fjernes før murene kan overfladebehandles yderligere og fugtproblemer minimeres."

**Nævnet udtaler:**

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1923 – den 15/12 2005. Den 5/5 2009 anmeldte hun, at facaden ud mod vejen krakelerede på 1/3 af facaden. På et møde med taksator afholdt den 8/7 2010 nævnte klageren desuden, at der også var afskalninger på facaderne mod øst og nord.

Klageren kræver, at selskabet udbetaler erstatning for udbedring af facaderne. Hun har blandt andet anført, at hun løbende har fået foretaget kontrol af fugtniveauerne i den vestvendte facade med henblik på at kunne få foretaget det afsluttende malerarbejde efter den første udbedring, som selskabet anerkendte. Hun har også anført, at årsagen til fugten i den vestvendte facade er forkert afslutning af terrassen på første sal, at årsagen til, at pudset på de øst- og nordvendte facader krakelerer er, at de er beklædt med filt, og at denne beklædning ikke er udført håndværksmæssig korrekt.

26. 93034

Selskabet har anerkendt den oprindelige skade på facaden ud mod vejen og har afholdt udgiften til udbedring af selve facaden. Selskabet har under sagens behandling for nævnet udbetalt 47.542,30 kr. for malerarbejder, som selskabet tidligere har anerkendt. Selskabet har afvist dækning for øvrige udgifter med henvisning til, at klagerens krav er forældet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der er indtrådt forældelse af kravene forud for klagerens indbringelse af sagen for nævnet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afvisning af klagerens krav.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet afviste klagerens krav den 24/8 2011, og at klagerens krav var forældet, da hun den 6/12 2015 igen kontaktede selskabet vedrørende disse forhold, jf. forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, og forældelseslovens § 3, stk. 1.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder, at hun løbende fik håndværkere til at kontrollere murværket – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.

Jens Kruse Mikkelsen
Formand