Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. august 2019 blev i sag nr. 93072:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring.

Klager overtog den forsikrede ejendom den 15/7 2016 på baggrund af tilstandsrapport af 5/5 2016. Det fremgår af tilstandsrapporten, at huset med overdækket terrasse er opført i 1997, og at sælgeren har oplyst, at han har været den eneste ejer. Tilstandsrapporten rummer i øvrigt ikke bemærkninger af betydning for sagen.

I klageskema af 5/11 2018 til nævnet samt i vedlagte bilag har klageren bl.a. anført:

> "**Sagsfremstilling**
> …
> FEBRUAR 2017 (Indledning)
> Omkring 6 måneder efter ejer har overtaget huset, konstateres det at malingen begynder at skalle af på 3 af husets 4 facader. Disse er opstået mens ejer har boet i huset, da alle facader så flotte og velholdte ud på overtagelsestidspunktet. Tilstandsrapporten har heller ingen anmærkninger om dette.
>
> APRIL 2017 (Indledning)
> Ejer kan se at skaden udvikler sig, og at der er flere områder der bliver ramt. Ejer kontakter bygge-sagkyndig der besigtiger huset, og mener der skal oprettes en sag hos ejerskifteforsikringen.

MAJ 2017
Ejer anmelder sagen til forsikringen, og forsikringen kommer forbi og besigtiger skaden.

JULI 2017
Sagen bliver afvist af forsikringen som mangel på vedligeholdelse, og at det desuden er en kosmetisk skade som ikke er dækket.

Ejer mener ikke at afskalninger i dette omfang kan henføres som mangel på vedligeholdelse, da ejer kun har haft huset i 6 måneder, og der var ikke nogen fejl på overtagelsestidspunktet. Den kosmetiske skade får huset til at se meget misligholdt ud, og ejer anser dette som værende en stor forringelse af husets værdi, og henviser til at markante værdi forringelser er omfattet af policen.

Ejer beder derfor forsikringen om at afvise at de vil yde fuld dækning, så sagen kan blive sendt til ankenævnet med det samme. Forsikringsselskabet afviser dette og vil gerne sende sagen videre til deres klageafdeling, selvom ejer ikke er interesseret i denne løsning.

AUGUST 2017
Forsikringens klageinstans undersøger huset igen og kommer frem til at de gerne vil dække med en reparation af de skadede områder med 50%.

Ejer afviser dette, da afskalningen stadigt foregår løbende, og der derfor er stor sandsynlighed for, at der opstår flere fejl andre steder end det der umiddelbart bliver repareret. Ejers byggesagkyndig og forsikring er endvidere stadig uenige om hvad der er årsag til skaden. Forsikring mener at malerarbejdet blot er sjusket udført, hvor ejer mener at problemet er grundlæggende og sandsynligvis vil genoptræde nye steder.

SEPTEMBER 2017
Ejer tilbyder forsikring at få en uvildig part til at udrede problemet, og foreslår Danmarks Teknologiske Institut (DTI) - med en aftale om at udgiften bliver splittet 50/50. Forsikringen syntes det er en god ide. Ejer indhenter tilbud på 50.000,- fra DTI Århus, da de har dette område som speciale.

Forsikringen vender tilbage og syntes at prisen er meget høj, og foreslår at bruge en DTI-afdeling i Tåstrup, hvor de har forbindelse til en ingeniør der kan foretage udredelsen langt billigere - og uden at kunne oplyse prisen, ville det maksimalt belaste ejer med 10.000.

Ejer afviser dette, da uvildigheden hermed ikke længere er gældende for ejer, samt at det må være tvivlsomt at man kan foretage samme undersøgelse for under halvdelen af prisen.

OKTOBER 2017
DTI Århus foretager en meget omhyggelig og grundig udredelse, og kommer frem til at afskalninger skyldes at husets pudsning ikke har fået lov til at tørre op inden der blev malet på dette, og at det derfor ikke er muligt at få nogen maling til at hæfte. De anbefaler at huset afrenses fuldstændigt og man således begynder forfra. Desuden finder de en anden fejl omkring en manglende fugtspærre mellem fundament og mur.

3. 93072

APRIL 2018
Ejer har selv indhentet tilbud med udgangspunkt i DTI-rapporten omkring deres anvisninger til udbedring. Ejer har fået 2 fyldestgørende tilbud på hhv. 50.000 for afrensning af facader, og 290.000 for genopførelsen inklusiv reparation af manglende fugtspærre. Heri er der ikke medtaget udgifter til opsætning af stillads. Ejer har også fået et tilbud på murerarbejdet, der ikke er inkluderer reparation af fugtspærren. Ejer har generelt haft meget svært ved at få indhentet tilbud, da der dels er få ledige håndværksfirmaer, og at det ikke er ejers ekspertise at være hoved entreprenør på så omfattende en sag. Ejer vil derfor foretrække en entreprenør til at stå for opgaven, for at få samlet ansvaret, og skønner derfor at udgifterne vil blive større end hidtil antaget.

MAJ 2018
Forsikringen mener ikke at DTI's udredning har tilføjet sagen noget nyt, og udtrykker at årsagen må være at den ambitiøse byggestil af ejers hus ikke egner sig til det danske klima. Desuden henviser de til en sag om latent vedligeholdelse, der vedrører maling der er påført et hus, 12 år før afskalningerne viser sig. Forsikring mener ud fra de tilbud ejer har fremsendt, at udgiften til afrensning og genbehandling vil være 150.000 og tilbyder at dække dette med 50%. Ejer kan ikke gennemskue hvordan forsikringen er kommet frem til de 150.000, men kan konstatere at beløbet er lavere end de tilbud der er fremsendt til forsikringen.

JULI 2018
Ejer får endeligt bekræftet at forsikringen ikke vil dække skadens fulde omfang, og holder fast i den tilbudte skadesdækning på 75.000 (minus selvrisiko), men gerne ser et mindeligt kompromis.

Ejer afviser, og mener ikke dette er tilfredsstillende af følgende grunde:

1. Huset har været meget tæt på at være nymalet inden vi overtog, da der opstod mange afskalninger indenfor de første 6 måneder, og der intet var at se ved overtagelsen.
2. Værdien af huset er forringet væsentligt på 6 måneder - og minimum med de 4-500.000 som ejer skønner det vil koste en entreprenør at udbedre skaderne.
3. Vi har tegnet den bedste police hos forsikringen, der også dækker 'gør-det-selv' arbejde, og mener som udgangspunkt at vi må være berettiget til fuld dækning, med mindre der er en god begrundelse for andet.
4. Forsikringens begrundelser for ikke at ville yde fuld dækning, mener ejer har været for svingende. Der er udarbejder en grundig rapport fra uvildig part der påviser en fundamental fejl der ikke kan rettes – kun skjules.

Ejer håber at ankenævnet vil være behjælpelige med at få vurderet følgende:

1. Skal forsikringen dække denne sag?
2. Hvad skal der dækkes, og inkluderer det manglende fugtspærre?
3. Hvor stor en andel skal dækkes?
4. De oprindelige tilbud der er indhentet er forældede, så kan ejer indhente nye tilbud fra en hovedentreprenør og lægge dette til grund for dækningen – med udgangspunkt i DTI's anbefalinger til udbedring af fejlen?

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At selskabet yder fuld dækning for skaden, og hjælper med at få sagen ekspederet og afsluttet. Vi føler ikke at forsikringsselskabet har gjort sig nogen umage med dette, og det har til tider virket som at hensigten mere har været at afspore sagen, og håbe på at ejer giver op."

Selskabet har i brev af 9/1 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**1. Indledning**
Sagen vedrører afskallende maling på facader. Dansk Boligforsikring har afvist, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, men har kulancemæssigt tilbudt at dække 50 % af udgiften til afrensning og ny malerbehandling begrundet i, at huset var relativt nymalet på overtagelsestidspunktet. Klager ønsker fuld dækning.

2. Forløb
Klager overtog ejendommen beliggende …, d. 15. juli 2016. Købsaftalen fremlægges som bilag A. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 5. maj 2016 (bilagt af klager).

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 10 år.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 16. maj 2017, at der mange steder var konstateret afskallende murmaling.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 31. maj 2017. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag B.

Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 12. juli 2017, da forholdet vurderes at være et vedligeholdelsesproblem, bl.a. begrundet i husets kystnære placering. Selskabet har efterfølgende tilbudt 50 % dækning, henset til, at huset er blevet malet få år før klagers overtagelse. Selskabet har desuden dækket 50 % af udgiften til at få lavet en nærmere undersøgelse ved Teknologisk Institut. Korrespondancen med klager fremlægges som bilag C og D.

3. Dansk Boligforsikring A/S´ opfattelse af sagen
Klagers ejendom er opført i 1997. Huset fremstår med oprindeligt tyndpudsede og malerbehandlede facader. Huset er arkitekttegnet i en sydlandsk stil og ligger kystnært på en skrånende grund. Sælger har oplyst, at huset blev malet få år før salget.

Der er konstateret en del malingsafskalninger på huset, både på facader og mere udtalt på læmure og altaner.

Ifølge Teknologisk Institut er den oprindelige tyndpuds på de murede overflader ikke alle steder hærdet tilstrækkeligt, før huset er blevet malet. Dette har resulteret i udfældning af uhærdnet

kalk som ses at være trukket ud gennem tidligere malingslag, som formentligt har været mere diffusionsåbne end det sidst påførte.

Kalkudfældninger under det seneste malingslag medfører, at malingen hæfter dårligere, og dermed forøges risikoen for afskalninger navnlig, hvis der er anvendt en maling, som ikke er tilstrækkeligt diffusionsåben.

Hvad der er årsagen til, at tyndpudsen ikke er hærdet tilstrækkeligt, er det ikke muligt at sige noget sikkert om. Det ses dog, at afskalninger primært forekommer på udsat murværk, og det må derfor antages, at fugt fra omgivelserne, har været en medvirkende årsag.

Tyndpuds bruges alene af kosmetiske årsager. Tyndpuds har ingen positiv effekt på facadens sundhed eller modstandsdygtighed. At tyndpuds og/eller maling skaller af facaderne er derfor alene et kosmetisk problem. Forholdet nedsætter ikke ejendommens brugsværdi.

En tyndpudset ydervæg kæver vedligehold. På udsatte steder kan tyndpuds blive nedbrudt allerede efter få år. Tyndpudsen på klagers ejendom vurderes at være den oprindelige, og uanset det af Teknologisk Institut påpegede problem med uhærdet kalk, har tyndpudslaget således fungeret efter hensigten i en årrække.

Det er selskabets opfattelse, at der på et hus som klagers må forventes en del vedligeholdelse af de tyndpudsede og malede overflader, og afskalningerne vurderes ikke at gå væsentligt ud over, hvad der kan forventes. Huset er i øvrigt vanskeligt sammenligneligt med andre ejendomme grundet den specielle arkitektur.

Uanset de af Teknologisk Institut påpegede forhold, kan ejendommens facader ikke betegnes som fejlbehandlede. Der er ikke oplysninger om at der skulle have været anvendt forkerte materialer på bygningens facader. Det er ikke en fejl, at facaderne ikke er blevet behandlet optimalt, fx ved at være blevet malet på et tidspunkt, hvor der stadig har været restfugt i murværket.

Huset har siden opførelsen været tyndpudset og malet, og det syntes at fremgå, at problemet med afskalninger først er opstået efter den seneste malingsbehandling med et produkt der ikke har været tilstrækkeligt diffusionsåbent. Der er dog ikke oplysninger om, at den senest anvendte maling ikke skulle have været egnet til udendørs murværk.

Sagen vurderes sammenlignelig med tidligere sager behandlet ved nævnet, som ANK 89798 og ANK 91830."

Klageren har i kommentar af 24/2 2019 til nævnet bl.a. anført følgende, idet overskrifterne i selskabets brev af 9/1 2019 er gengivet i kursiv:

"Herunder klagers kommentarer til forsikringens bemærkninger …

1. Indledning

- Klager er uenig i at skaden ikke er omfattet af forsikringen. Huset har lidt et væsentligt værditab når der på købstidspunktet ikke var tegn på afskallet maling og 6 måneder senere er omfattende afskalninger (dog først anmeldt efter 9 måneder).
- Det er klagers opfattelse at huset er blevet 'sminket' inden købet, og at sælger naturligvis ikke er indstillet på at erkende dette.
- Sminkningen gælder ikke kun facaderne men næsten alt udendørs på matriklen – terrasse overdækning, trapper, læmure, m.v. (hvilket vi gerne uddyber).
- Det virker usandsynligt at afskalningerne først skulle starte umiddelbart efter vi flytter ind, hvis der er tale om at huset er malet i et af de foregående år.

2. Forløb

- Huset ligger 450 meter fra kysten, og omkring 80% af befolkningen er bosat i et kystnært område.
- Det er alment kendt at dette kan medføre øgede krav til vedligeholdelse, men ikke at man normalt kan forvente at facade maling vil skalle af i løbet af 6 måneder (eller få år). Klager mener ikke at sagen handler om manglende vedligehold da huset så nymalet ud ved overtagelsen.

…

3. Dansk Boligforsikring A/S´ opfattelse af sagen

- Huset er oprindeligt et helt almindeligt parcel/typehus, med halv kælder – med samme udseende og opbygning som alle andre parcel/typehuse. Det er senere blevet udvidet med ca. 6-7 meter i længden, hvor man blandt andet har tilføjet en balkon og 4 søjler der giver huset et 'spansk islæt'.
- Udover disse søjler er der ikke nogen ekstraordinær arkitektur forbundet med huset, og huset er 100% sammenlignelig med alle andre parcelhuse.
- Husets omgivelser (hvilke ikke er omfattet af forsikringen), er i overvejende grad anlagt med terrasser og læmure, hvilket nok er det nærmeste vi kommer en 'speciel arkitektur'.
- Det kan undre at forsikringen igen lægger deres egen tekniske udredning til grund, da det underminerer formålet i at hyre en uvildig instans fra Danmarks Teknologiske Institut (DTI).
- Klager vil gerne understrege at udredningen fra DTI er 100 % uvildig, og der var enighed imellem parterne om at hyre dem til opgaven.
- DTI har konstateret at det grundlæggende problem skyldes at man oprindeligt har malet huset inden pudsen var hærdet. Det er derfor ikke muligt herefter at få nogen maling til at hæfte til pudsen (uanset mængden af vedligeholdelse).
- DTI har desuden angivet hvorledes problemet bør løses håndværksmæssigt korrekt, hvilket omfatter at hele facaden, inklusiv puds, afrenses og opføres igen.
- Klager har fået tilsendt ANK 89798 fra forsikringen, og mener ikke denne har relevans til klagers sag.
- Klager har ingen kendskab til ANK 91830 og det ser ikke ud til at denne kan findes på hjemmesiden (ANK 89798 kan findes på hjemmesiden).

Ud over ovenstående vil klager gerne gøre opmærksom på at de afgivne håndværkertilbud ikke længere er gyldige, samt at ansvaret for at koordinere indsatsen bør varetages af en entreprenør fremfor klager selv.

> Skulle klager opnå at få medhold, vil det være rart at få en anbefaling på hvordan processen skal løses i praksis, således at der ikke opstår en ny konflikt i kølvandet på denne."

Selskabet har i brev af 19/3 2019 til nævnet bl.a. anført:

> "Dansk Boligforsikring har ingen grund til at tvivle på konklusionerne fra Teknologisk Institut (TI), men det bemærkes, at det langtfra er alle steder på facaderne, at der forekommer afskalninger i samme omfang, hvorfor det er naturligt at antage, at det navnlig er på de udsatte facader, at pudslaget ikke er hærdnet tilstrækkeligt.
>
> Det er ikke i alle udtagne prøver, der påvises uhærdnet kalk, og TI oplyser, at vandet i malingslaget kan stamme fra revner i malingslaget. At der forekommer uhærdnet kalk i prøverne er således ikke ensbetydende med at facaderne oprindeligt er fejlbehandlede. Manglende vedligehold af revner m.m. vil også medføre opfugtning og afskalning af maling.
>
> Dansk Boligforsikring er ikke bekendt med, om de forhold, som Teknologisk Institut vurderer som årsagen til afskalningerne, også tidligere har forårsaget afskalninger på huset. I en byggesag fra 2001/2002 findes dog nogle fotos, som viser, at huset også på dette tidspunkt var hvidmalet. Billederne er ikke i god opløsning, men umiddelbart kan der ikke ses tegn på afskalninger på disse billeder, **bilag E**.
>
> Det er muligt, at klager har ret i, at huset oprindeligt er et almindeligt parcelhus, der er blevet ombygget. Når det alligevel er relevant at henvise til husets særlige arkitektur, er det fordi afskalninger især er et problem på undersiden af altandækkene, og på læmure og søjler. Sådanne uopvarmede konstruktioner vil naturligt være ekstra udsatte for fugt og frostskader i det danske klima.
>
> Jeg beklager, at jeg har fået angivet et forkert kendelsesnummer (91.380). Det skulle rettelig have været ANK 91.835. Der kan desuden henvises til Ankenævnets bemærkninger i ANK 91.667 **[nævnet går ud fra, at selskabet henviser til 91.167]**, hvor det også anerkendes, at nogle huse/facader er mere vedligeholdelseskrævende end andre, og at en sådan vedligeholdelse ikke dækkes af ejerskifteforsikringen."

Til dette har klageren fremsendt kommentar af 7/4 2019, hvori der bl.a. er anført følgende, idet citater fra selskabets brev af 19/3 2019 er markeret med kursiv:

> "*Dansk Boligforsikring har ingen grund til at tvivle på konklusionerne fra Teknologisk Institut (TI), men det bemærkes, at det langtfra er alle steder på facaderne, at der forekommer afskalninger i samme omfang, hvorfor det er naturligt at antage, at det navnlig er på de udsatte facader, at pudslaget ikke er hærdnet tilstrækkeligt.*
>
> - 3 ud af 4 facader er skæmmet af afskalninger. Klager vil gerne henlede opmærksomheden på afsnittet 'Besigtigelse' fra TI …, der giver en meget nøjagtig og uddybende beskrivelse af omfanget.

Det er ikke i alle udtagne prøver, der påvises uhærdnet kalk, og TI oplyser, at vandet i malingslaget kan stamme fra revner i malingslaget. At der forekommer uhærdnet kalk i prøverne er således ikke ensbetydende med at facaderne oprindeligt er fejlbehandlede. Manglende vedligehold af revner m.m. vil også medføre opfugtning og afskalning af maling.

- Klager vil gerne henlede opmærksomheden på afsnittet 'Vurdering' fra TI ... Klager vil også gerne påpege at rapporten er udarbejdet af Danmarks førende eksperter inden for området (TI), og at rapporten udreder alle detaljer, og er fuldstændig uvildig. Klager ser derfor ikke behov for at drage yderligere tekniske konklusioner.

Dansk Boligforsikring er ikke bekendt med om de forhold, som Teknologisk Institut vurderer som årsagen til afskalningerne, også tidligere har forårsaget afskalninger på huset. I en byggesag fra 2001/2002 findes dog nogle fotos, som viser, at huset også på dette tidspunkt var hvidmalet. Billederne er ikke i god opløsning, men umiddelbart kan der ikke ses tegn på afskalninger på disse billeder, bilag E.

- Klager ser ikke formålet i at inddrage en byggesag fra 2001, for at påvise at der ikke var konstateret afskalninger dengang. Problemet er som tidligere nævnt at afskalningerne er opstået umiddelbart efter vi flyttede ind (med udgangspunkt i en fejlfri tilstandsrapport) og 6 måneder frem.
- Huset (muren) på billederne ikke vores ejendom, men naboejendommen beliggende på ... Jeg har dog forhørt mig hos naboen om hvornår facaden sidst er blevet behandlet og om de har oplevet problemer med afskalninger. Naboens hus er malet i 2010/2011 i forbindelse med en ombygning, og de har ikke oplevet nogen problemer med afskalninger. Herunder nærbillede af væggen man ser under de 2 vinduer på bilag E, som den ser ud i dag (næsten 10 år gammel).
  ...

Det er muligt, at klager har ret i, at huset oprindeligt er et almindeligt parcelhus, der er blevet ombygget. Når det alligevel er relevant at henvise til husets særlige arkitektur, er det fordi afskalninger især er et problem på undersiden af altandækkene, og på læmure og søjler. Sådanne uopvarmede konstruktioner vil naturligt være ekstra udsatte for fugt og frostskader i det danske klima.

- Klager mener stadig ikke at selve husets arkitektur er 'særlig', udover de 4 søjler som nævnt tidligere omkring tilbygningen. Forsikringen har tidligere oplyst at man kun dækker de dele der ligger indenfor husets fundament. En mindre del (ca. 7 meter ud af 50) af læmurene bruges som understøttelse af terrasseoverdækningen. Bilag E viser klagers terrasse, og 7 meter af den lave mur er ved denne ombygning forhøjet så terrasseområdet kunne overdækkes.
  …
- Klager nævnte tidligere læmurene i forsøg på at beskrive den 'særlige' arkitektur, men da læmurene ikke hører under husets fundament og den forsikrede andel, bør de ikke indgå i vurderingen af sagen. Det er dog korrekt at læmurene generelt har fået særdeles omfattende skader da de står direkte i fugtig jord, og har været ekstra hårdt ramt af at være malet over med en uegnet akrylmaling (eller lignende).

Jeg beklager, at jeg har fået angivet et forkert kendelsesnummer (91.380). Det skulle rettelig have været ANK 91.835. Der kan desuden henvises til Ankenævnets bemærkninger i ANK 91.667, hvor

det også anerkendes, at nogle huse/facader er mere vedligeholdelseskrævende end andre, og at en sådan vedligeholdelse ikke dækkes af ejerskifteforsikringen.

- ANK 91.835 vedrører en sag, hvor der allerede på købstidspunktet er K1 og K2 anmærkninger i tilstandsrapporten der vedrører krakeleringer i malingen. Desuden anmeldes afskalningerne først 1½ år efter købet, og anmeldelsen sker efter man er gået i gang med at udbedre skaden på egen hånd. Det har derfor været medvirkende til at gøre det vanskeligt at finde frem til den præcise årsag. Klager mener ikke det er tilfældet i den aktuelle sag med baggrund i den grundige redegørelse fra TI.
- Set i lyset af at naboens hus ikke har været behandlet i næsten 10 år, og der i denne periode ikke har været nogen problemer med afskalninger, mener vi ikke at vores beliggenhed skulle være særligt udsat.
- Klager har ikke mulighed for at kommentere på ANK 91.667, da denne ikke findes i arkivet."

Nævnet har modtaget Teknologisk Instituts vejledning om afskalninger på malet murværk, police af 7/7 2016 og andre bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af taksators besigtigelsesnotat af 1/6 2017, som inkluderer fotos af murene, fremgår bl.a.:

"Det vurderes at årsagen til afskallende maling er en følge af at murværk ikke alle steder har været rengjort i tilstrækkeligt omfang inden påføring af sidste lag maling, yderligere vurderes at som huset er placeret, højt og tæt på kysten er tale om ekstra belastet miljø med havgus og salte, hvilket medfører ekstra påvirkning af facadebehandlingen, og nødvendiggøre ekstra vedligeholdelse af facader. Det har ikke kunnet konstateres om der gennem tiden er anvendt samme produkt til overfladebehandling af facader.

Der har ikke kunnet konstateres konstruktiv betydning eller yderligere følger grundet dette forhold.

Alle bygningsdele … vurderes at være fra ejendommens opførelse i 1997, og være udført som lovlig og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet …

Det vurderes ikke at anmeldte forhold … har været tilstede ved overtagelse af ejendommen, og … forhold må siges at være af almindelig vedligeholdelsesmæssig karakter."

Af Teknologisk Instituts rapport af 19/10 2017, som inkluderer fotos af murene, fremgår bl.a.:

"Besigtigelsen blev foretaget den 27. september 2017 …

Bygningsbeskrivelse
Der er tale om et énfamiliehus i et plan med delvis kælder. Huset er udført med saddeltag med udhæng. Murede facader er tyndpudsede og malede. Sokkel er pudset og malet.

Huset er bygget ind i en skrænt på en meget skrånende grund.

Modtagne informationer
Der er modtaget følgende oplysninger:
…
- Tidligere ejer har formentlig malet ejendommen lige inden overtagelsen i 2016. Tidligere ejer oplyser, at han selv har malet, og at huset er malet 2 gange med Beckmanns facademaling.

…
Besigtigelse
Ejendommens murede facader blev visuelt besigtiget, og der blev udført fugtmålinger på alle facader/gavle samt sokkel. Fugtindhold i murværket blev bestemt med hf-sensor, målehoved P, kalibrering Bricks/Mauerziegel. Udstyret er mikrobølgebaseret. Det valgte målehoved måler i en dybde på ca. 5 cm over en bredde på ca. 5 cm. Med den valgte kalibrering får man for massive murværksmaterialer måleværdier, der omtrent svarer til de virkelige fugtindhold i vægt%. Murværket kan normalt betragtes som tørt ved værdier op til ca. 3 vægt%.
I forbindelse med den efterfølgende, destruktive prøveudtagning kunne det konstateres, at murværket er opført med mangehulssten/cellesten. Idet det benyttede udstyr alene giver retvisende værdier ved benyttelse på massive murværksmaterialer, må de foretagne målinger på selve murværket forkastes. Således vil kun målinger foretaget på sokkel blive gengivet i nærværende rapport.
Vandoptagelse/sugeevne af overfladerne blev undersøgt ved pådrypning af demineraliseret vand, og der blev udført forsøg med pådrypning af fortyndet saltsyre og phenolphthalein. Dette stof er rødt i basisk/alkalisk miljø og farveløst i neutralt eller surt miljø. En rødfarvning vil således vise, om der er tilstedeværelse af uhærdnet kalk i/på materialerne.
Herudover blev der udtaget prøver i form af afhugget materiale og afskallende maling fra forskellige overflader til yderligere undersøgelse i Teknologisk Institut, Murværks laboratorium. Der blev gjort følgende iagttagelser:

Facade mod vest, murværk øverst, se foto 1
Del af facaden uden kælder, længst mod syd:
Der ses flere områdevise krakeleringer og afskalninger. Områderne ses ret højt oppe på den murede væg – der ses således ikke afskalninger helt nederst lige over sokkel.
Omkring og lige over installationsskab og ventilationsrist i murværket ses krakeleringer og afskalninger, se foto 2. Andre typiske områder med krakeleringer og afskalninger ses på foto 3 og 4.
Der ses også krakelerende maling og afskalninger ved dørfals. Her ses også små vandrette revnedannelser i malingen, se foto 5.
Ved berøring af den malede overflade kan der ikke konstateres afsmitning. Ved berøring af overfladen under afskalninger konstateres kun begrænset afsmitning.

Facadevæggen over kælderdelen længst mod nord, se foto 6:
Der ses ikke umiddelbart afskalninger fra den murede væg. Fra stige kan der ikke konstateres afskalninger eller krakeleringer. Der kan ikke konstateres afsmitning fra den malede overflade.
Der ses lodret revnedannelse i væggen bag nedløbsrør, se foto 7. Det oplyses, at den yderste del af huset længst mod nord er en tilbygning. Der ses tegn på omforandringer i murværket på stykket før tilbygningen (tilmuring af vindue eller lign.)

Der ses ikke afskalninger eller krakeleringer på væggen mod vest fra start af kælder og indtil hjørnet mod nordvest (murfelt der ses på foto 6).

Sokkel:
På sokkel helt øverst ved enden af trappen ses afskalning af maling, se foto 8. Ligeledes ses afskallende maling helt nederst under dør til kælder, se foto 9.
Under afskalningerne på sokkel ses hvid afsmitning ved berøring. Under højt vindue ses manglende afdækning/sålbænk, se foto 10.
Øverst på sokkel til "tilbygningen" ses en del vandrette revnedannelser, se foto 11. Sokkelpuds ses afsluttet direkte op imod underkant 1. skifte af murværket. Fremspringet ses malet på undersiden, se eksempelvis foto 6 og 11.

Fugtmålinger:
Der måles på sokkel nederst ud for kælder. Målingerne viste:

Højde Lige over terræn	**0,5 m**	**1,0 m**	**1,5 m**	**2,0 m**
Fugt i sokkel, vægt%	9,3	2,6	2,6	2,3	2,8

Det ses at:
- Ret højt fugtniveau nederst. Dette tyder på, at der trækker fugt op i konstruktionen fra terræn.

Gavl mod syd
Idet huset er bygget ind i en skrænt, er der kun ca. 1 meter synligt af murværket. Det ser ud til, at murværket er opført op imod en støbt vægkonstruktion, se foto 12.
Der ses ingen afskalninger på den murede gavlvæg mod syd. Ved berøring af overfladen kan der ikke konstateres afsmitning. Det ser ikke ud til, at murværket mod syd er malet som det øvrige facademurværk.
Støttemure i terræn mod syd og vest ses med større afskalninger flere steder, se foto 13. Idet der er tale om støttemure, er der jordtildække på bagsiden af murene.

Gavl mod nord, se forsidefoto
Betondæk, herunder kanter og underside (loft over nederste terrasse), ses med afskallende maling i større omfang, se eksempelvis foto 14-17. Ligeledes ses balustre til gelænder øverst med omfattende afskalning af maling, se foto 18.
På sokkelmurværk ud for kælder ses afskalninger flere steder. Særligt ses afskalninger fra overflader, der er mest eksponeret for vejrliget – ikke overdækket område længst mod øst, se foto 19.
Herudover ses afskalninger helt nederst ved klinkegulv, se foto 20, og i false ved døre/vinduer, se foto 21.
Under afskalningerne på sokkelkonstruktionerne er overfladen afsmittende.
Stueetagens murværk mod nord. Der ses krakeleringer i malingen og afskalninger yderst på hjørnet længst mod vest, se foto 22. Der ses lidt afsmitning under afskalninger.
Afskalninger ses helt øverst og helt nederst, se foto 23. Nederst ses tegn på tidligere afskalninger, der er overmalet. Der ses helt tynde, hårfine revnedannelser i overfladen.
På hjørnet yderst mod øst ses også afskalninger og krakeleringer. Der er let afsmitning under afskalninger.

Fugtmålinger:
Der måles på sokkel nederst ud for kælder på hjørne mod nordøst. Målingerne viste:
Højde Lige over terræn
0,5 m 1,0 m 1,5 m 2,0 m
Fugt i sokkel, vægt% 5,5 3,7 3,2 2,6 2,4
Det ses at:
- Der er et ret højt fugtniveau nederst. Dette tyder på, at der trækker fugt op i konstruktionen nedefra.

Konstruktioner mod øst
Der ses ret omfattende afskalninger fra betondækkets kant, se foto 24.
På sokkelmurværket langs trappen ses primært afskalninger nederst og øverst under betondækkets kant (foto 24).
Enkelte steder ses krystallinske salte udfældet under afskalninger, se foto 25. På den resterende flade langs trappen ses en del krakeleringer og smårevner i overfladen. Under afskalninger på sokkelmurværket kan der konstateres afsmitning.
Under/bag flere afskalninger ses biologisk vækst, se eksempelvis foto 26.
Læmur mod nabo, der også delvist er en del af den overdækkede terrasse, ses med mange afskalninger mm.
Stueetagens murværk mod øst. Den yderste murpille længst mod nord ses med en del hårfine revnedannelser, se foto 27. Nederst på pillen ses lidt afskalninger og der er tegn på overmaling af tidligere afskalninger, se foto 28.
På den næste murværkspille ses kraftigere afskalninger nederst, se foto 29. Det ser ud til, at der er malet over tidligere afskalninger og dermed malet direkte på stenoverfladerne.
Herudover ses revnedannelser i murværket.
På murværket umiddelbart inden den overdækkede terrasse ses krakeleringer og afskalninger øverst på murværket, se foto 30.
På murværket inden for/under den overdækkede terrasse ses ingen afskalninger eller krakeleringer i malingen. Overfladen er uden afsmitning ved berøring.
På den anden side af den overdækkede terrasse (længst mod syd) ses igen ret omfattende områdevise krakeleringer og afskalninger, se foto 31 og 32. Der ses også en lodret revnedannelse (foto 31).
Der kan konstateres meget let afsmitning under afskalninger.
…
Vurdering
Ud fra de modtagne oplysninger, de udførte undersøgelser samt Teknologisk Institut Murværks erfaringer fra andre opgaver kan følgende vurderinger gives:

På nær prøve 3, udtaget fra betonbalustre, ses brusning på især bagside af afskallede malingsflager ved påføring af saltsyre. Der er ingen spor af kalkningsstrøg, så der er givetvis tale om udfældninger fra den bagvedliggende puds.

Dette underbygges af, at der påvises uhærdnet kalk i pudslag under afskalninger. Uhærdnet kalk (calciumhydroxid) er til en vis grad opløseligt i vand (max 1,5 g/liter), og kan faktisk betragtes som et opløseligt salt med både positive calciumioner og negative hydroxylioner.

Vand bag malingen vil derfor opløse uhærdnet kalk, som igen vil blive udfældet, hvor vandet fordamper. Dette er især kritisk, hvis malingen er diffusionsåben, det vil sige at vand kan fordampe på dampform. I så fald udfældes den opløste uhærdnede kalk, hvor vandet fordamper – bagved eller inde i malingen – som så skaller af, jfr. Vedhæftede skrift:' Afskalninger på malet murværk'.

Ved forsøg i laboratoriet er der påvist uhærdnet kalk i pudsprøven fra sokkelpuds (prøve 2) og prøven af tyndpuds fra prøve 5 (del af prøve 5). Vand kan tilføres på flere måder:

- Ved utætheder i malerbehandlingen. Dette kan især ses ved vinduesfalse, hvor vand trænger ind ved revner langs vinduer, hvor der er pudset mod vinduer uden elastiske fuger og eksempelvis ved utætheder omkring installationsskab mm.
- Opstigning af fugt fra terræn mm. Dette sker i sokkelpuds, idet der ikke er nogen fugtspærre i selve sokkelkonstruktionen. Der sker vandindtrængning og opstigning ved flisebelagte arealer, idet der ikke er tilstrækkelig tæthed ved overgangen mellem belægning/sokkel.
- Der vil også være opstigning af fugt til murværket via sokkelpuds, idet sokkelpuds er udført direkte op imod underkant 1. skifte. Dette vil være mest kritisk, hvor der er meget begrænset fri sokkel (ved flisearealer mod nord og øst).
- Via div. revnedannelser i konstruktionen.

I prøve 3 kan der for så vidt være tale om principielt samme problemstilling, men blot er der tale om et andet 'salt' end uhærdnet kalk. Bestemmelsen af hygroskopisk fugt viser et saltindhold.

Den egentlige årsag til afskalningerne er således, at der er malet på en puds, der ikke er færdighærdnet.

Malerbehandling af puds vil selvfølgelig have givet en tættere overflade og dermed risiko for manglende færdighærdning.

Ud over den fortsatte udfældning af uhærdnet kalk, der er årsag til direkte afskalninger, vurderes følgende også at være en medvirkende årsag til skadesbilledet:

Tidligere udfældninger af uhærdnet kalk. Der påvises mangelfuld vedhæftning af den nye maling til den tidligere overfladebehandling. Det vurderes således, at der inden ny malerbehandling er påført, har været udfældet kalk på overfladen af den tidligere overflade. Det er tidligere set, at visse malerbehandlinger tillader passage af uhærdnet kalk, der derefter hærdner på overfladen. Dette vurderes foregået i et vist omfang i nærværende sag.

Foretages ny malerbehandling oven på et sådant udfældet kalklag, vil der ikke kunne opnås god vedhæftning og det nye malingslag vil kunne krakelere og afskalle.

På betondele vil der ligeledes kunne forekomme udfældninger af uhærdnet kalk, idet der dannes kalk ifm. cementens hærdning. På betonbalustre vurderes mangelfuld afrensning af biologisk vækst inden påføring af ny maling at bidrage til malingens nedbrydning.

Diverse støttemure tilføres fugt fra jordtildækkede bagsider. Afskalning af maling fra overfladerne skyldes både udfældning af uhærdnet kalk og andre salte.

På ovenstående grundlag kan det ikke afvises, at der fremadrettet kan opstå afskalninger fra den del af facaden mod vest, hvor der endnu ikke ses afskalninger (murværk over kælder). Årsagen til, at der ikke er sket – og måske ikke sker – afskalninger herfra er formentlig, at der er tale om en tilbygning, hvor afhærdningsforholdene for tyndpuds mm. har været anderledes og bedre end for det øvrige murværk, inden malerbehandling er foretaget.

Udbedringsforslag
På baggrund af ovenstående vurderinger kan der anbefales følgende:

Lav facade mod syd bibeholdes uden yderligere behandling eller reparation.

Murværk
- Der foretages vådsandblæsning, hvor malerbehandling og tyndpuds fjernes ind til murværket.
- Kortslutning af fugtspærre mellem sokkel og murværk elimineres, således at der ikke er kontakt mellem sokkelpuds og murværk. Dette kan ske ved skæring ud for fugtspærre med vinkelsliber. Afbrydelse af kortslutning foretages også ved flisebelagte arealer. Sokkelpuds afskæres skråt op imod fugtspærre. Er fugtspærre placeret mere end 30 mm tilbage i forhold til forkant murværk, må denne suppleres.
- Revnedannelser i murværket udbedres. Revnede sten udskiftes og ved lodrette revner ilægges rustfri armering på tværs af revne pr. hver 4. skifte (indlægges i en dybde på 50 mm og samlet længde 1,0 meter (50 cm på hver side af revnen)).
- Der tyndpudses på ny med eksempelvis Weber Colour, kornstørrelse 0-1 mm, eksempelvis i farven hvid. Der tyndpudses under teglstenenes fremspring (under 1. skifte). Overfladen males ikke.
- Ved udsparinger i murværket udføres elastiske fuger med bagstop.

Sokkelpuds/puds på kælder samt støttemure
- Al maling fjernes ved vådsandblæsning. Blæsetryk tilpasses underlaget og bør være så lavt som muligt.
- Som udgangspunkt anbefales det at efterlade overfladen uden yderligere behandling, såfremt udtrykket visuelt kan accepteres.
- Er dette ikke tilfældet, kan overfladen filtses. Filtsning bør afvente hærdning af pudslag – gerne ca. 1 år. Herefter filtses med en vedhæftningsforbedret tyndpuds – eksempelvis Weber Multi 280.

Forvitringer som følge af saltudfældninger fremadrettet kan ikke afvises, hvorfor der vil være behov for løbende vedligehold.

Betonkonstruktioner
- Fjernelse af maling ved vådsandblæsning. Blæsetryk så lavt som muligt.

Støbte konstruktioner forventes at have relativt høje styrker, hvorfor overfladen alene forventes at fremstå let ru efter afrensning. Det anbefales herefter at efterlade overfladerne ubehandlede."

Ankenævnet *for* Forsikring

15. 93072

Af forsikringsbetingelserne nr. W.1.1.15 fremgår bl.a.:

> "**3. Hvilke forhold er dækket**
> 3.1
> Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
>
> Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
>
> Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
> …
> 3.5
> Dækningen er betinget af:
> - at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen
> - at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
>
> 3.6
> Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:
> …
> - Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet."

<u>Nævnet udtaler:</u>

Den forsikrede ejendom er opført i 1997 og er overtaget af klageren den 15/7 2016. Han anmeldte den 16/5 2017, at malingen skallede af husets ydermure. Huset blev den 31/5 2017 besigtiget af selskabets taksator og 27/9 2017 af Teknologisk Institut. Selskabet afviste den 12/7 2017, at det anmeldte forhold var dækket af forsikringen, men tilbød efterfølgende kulancemæssigt at dække 50 % af udgiften til at få højtryksrenset de afskallende områder til fast bund, og herefter genbehandle med en egnet maling med henvisning til, at huset var relativt nymalet på overtagelsestidspunktet. Selskabet har på denne baggrund skønsmæssigt opgjort den kulan-

cemæssige erstatning til 75.000 kr. Der fremgår ikke oplysninger om, hvorvidt klageren stadig kan benytte sig af selskabets tilbud.

Klageren ønsker fuld dækning af det anmeldte forhold og har blandt andet anført, at Teknologisk Institut er kommet frem til, at afskalningerne skyldes, at husets pudslag ikke var tørret tilstrækkeligt, inden det blev malet, og at det derfor ikke er muligt at få maling til at hæfte på murene. Klageren har anført, at Teknologisk Institut anbefaler, at huset afrenses fuldstændigt, og at instituttet desuden har udtalt, at der mangler fugtspærre mellem sokkel og mur. Klageren har anført, at der var enighed imellem parterne om at hyre Teknologisk Institut til opgaven. Klageren har anført, at huset oprindeligt er et helt almindeligt parcel-/typehus, som senere er blevet udvidet med ca. 6-7 meter i længden, hvor man blandt andet har tilføjet en balkon og fire søjler, der giver huset et "spansk islæt", men at der ikke er nogen ekstraordinær arkitektur forbundet med huset ud over disse søjler. Klageren har anført, at rapporten fra Teknologisk Institut har kostet 50.000 kr. Der fremgår ikke klare oplysninger om, hvorvidt selskabet har deltaget i betalingen af rapporten.

Selskabet har fastholdt sin afvisning af at yde fuld forsikringsdækning og har blandt andet anført, at der på et hus som klagerens må forventes en del vedligeholdelse af tyndpudsede og malede overflader, og at afskalningerne ikke vurderes at gå væsentligt ud over, hvad der kan forventes. Selskabet har anført, at uanset de forhold som Teknologisk Institut har påpeget, kan murene ikke betegnes som fejlbehandlede, da der ikke er oplysning om, at der er anvendt forkerte materialer på facaderne, og da det ikke er en fejl, at facaderne ikke er blevet behandlet optimalt, fx ved at være blevet malet på et tidspunkt, hvor der stadig har været restfugt i murværket. Selskabet har anført, at huset siden opførelsen har været tyndpudset og malet, og det synes at fremgå, at problemet med afskalninger først er opstået efter den seneste maling med et produkt, der ikke har været tilstrækkeligt diffusionsåbent.

17. 93072

Af Teknologisk Instituts rapport af 19/10 2017 fremgår det blandt andet, at der "ses brusning på især bagside af afskallede malingsflager ved påføring af saltsyre. Der er ingen spor af kalkningsstrøg, så der er givetvis tale om udfældninger fra den bagvedliggende puds. Dette underbygges af, at der påvises uhærdnet kalk i pudslag under afskalninger. Uhærdnet kalk (calciumhydroxid) er til en vis grad opløseligt i vand …. Vand bag malingen vil derfor opløse uhærdnet kalk, som igen vil blive udfældet, hvor vandet fordamper. Dette er især kritisk, hvis malingen er diffusionsåben ... Den egentlige årsag til afskalningerne er således, at der er malet på en puds, der ikke er færdighærdnet. Malerbehandling af puds vil selvfølgelig have givet en tættere overflade og dermed risiko for manglende færdighærdning".

Det fremgår også af rapporten fra Teknologisk Institut, at "Ud over den fortsatte udfældning af uhærdnet kalk …, vurderes følgende også at være en medvirkende årsag til skadesbilledet: … Det vurderes således, at der inden ny malerbehandling er påført, har været udfældet kalk på overfladen af den tidligere overflade. Det er tidligere set, at visse malerbehandlinger tillader passage af uhærdnet kalk, der derefter hærdner på overfladen. Dette vurderes foregået i et vist omfang i nærværende sag. Foretages ny malerbehandling oven på et sådant udfældet kalklag, vil der ikke kunne opnås god vedhæftning og det nye malingslag vil kunne krakelere og afskalle. På betondele vil der ligeledes kunne forekomme udfældninger af uhærdnet kalk, idet der dannes kalk ifm. cementens hærdning. På betonbalustre vurderes mangelfuld afrensning af biologisk vækst inden påføring af ny maling at bidrage til malingens nedbrydning. Diverse støttemure tilføres fugt fra jordtildækkede bagsider. Afskalning af maling fra overfladerne skyldes både udfældning af uhærdnet kalk og andre salte. På ovenstående grundlag kan det ikke afvises, at der fremadrettet kan opstå afskalninger fra den del af facaden mod vest, hvor der endnu ikke ses afskalninger (murværk over kælder). Årsagen til, at der ikke er sket – og måske ikke sker – afskalninger herfra er formentlig, at der er tale om en tilbygning, hvor afhærdningsforholdene for tyndpuds mm. har været anderledes og bedre end for det øvrige murværk, inden malerbehandling er foretaget".

18. 93072

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har bevist, at forholdene vedrørende facade og fugtspærre udgør et dækningsberettigende forhold, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3.1.

Nævnet finder, at selskabet skal dække udgifterne til en udbedring af de anmeldte forhold i overensstemmelse med anvisningerne i rapporten fra Teknologisk Institut.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af Teknologisk Instituts rapport, at årsagen til afskalning af malingen er, at pudslaget blev malet, før det var hærdnet. Endvidere har nævnet lagt vægt på, at ejendommen er opført i 1997.

Nævnet finder, at selskabet skal betale klagerens udgifter til rapporten fra Teknologisk Institut. Hvis selskabet har dækket delvise udgifter til rapporten, kan dette beløb fradrages heri.

Det, som selskabet i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

19. 93072

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal opgøre og udbetale erstatning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne til en udbedring af skaden i overensstemmelse med anvisningerne i rapporten fra Teknologisk Institut. Endvidere skal selskabet betale klagerens udgifter til rapporten fra Teknologisk Institut. Hvis selskabet har dækket udgifter til rapporten, kan dette beløb fradrages heri. En eventuel kontanterstatning skal tillægges renter i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.

Jens Kruse Mikkelsen
formand