

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 5. maj blev i sag nr. 95127:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Qudos Insurance A/S (under konkurs)
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Af tilstandsrapport af 23/12 2013 fremgår bl.a.:

"2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K1

Stedvis mindre revner i facader under vinduer m.m.

Løst puds med revnedannelser i sydgavl omkr. vinduer.

Løs puds omkr. stikkontakt mod vest."

I klageskema af 14/4 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Oprindeligt har huset været hvidkalket af sælger. Efterfølgende har sælger valgt at malet udenpå kalken, med en slags hvid plastikmaling.

Nogle år efter overtagelsen af huset, begynder noget af malingen at skalle af. Og det er først her, vi finder ud af, at huset er malet.

Er tidligere blevet meddelt af FRIDA, at jeg skulle søge rådgivning hos f.eks. [boligspecialist], til at ordne huset. Efter nogle samtaler med folk fra [boligspecialist]. Blev jeg informeret om, at forsikringen skal dække sådanne sager.

Ligeledes har jeg snakket med byggesagkyndige personer. Som også siger at male udenpå kalk, er HELT forkert. Og det er første skridt på vejen til at bl.a. danne råd og skimmel. Og at de mener, at hvis ikke en ejerskifteforsikring skal dække sådanne noget. Er der ingen grund til at have en ejerskifteforsikring.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At selskabet dækker hvad jeg (samt [boligspecialist] og byggesagkyndige) mener, at de i henhold til forsikringspolice skal dække."

Selskabet har i brev af 3/6 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Sagsfremstilling

Klager køber ejendommen beliggende ... med overtagelse den 29. marts 2014. I forbindelse med handlen – som er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. – tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Qudos Insurance A/S på baggrund af tilstandsrapport ...

Den 22. september 2016 anmelder klager afskallende facademaling som følge af, at husets facader på den oprindelig del af stuehuset er malerbehandlet ovenpå kalkning. Klager fremlægger udtalelse og tilbud fra [tømmer-, murer- og entreprenørfirma]. FRIDA besigtiger den 16. januar 2017 og afviser – på baggrund af taksatorens registreringer og byggetekniske vurdering og sælgers oplysning om facademalingens alder – dækning med henvisning til, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som består i almindelig vedligeholdelse eller i udløb af materialets (facademalingens) sædvanlige levetid. Afgørelsen påklages til FRIDA's interne kvalitets- og klageafdeling, som fastholder afvisningen. FRIDA's afgørelse påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

FRIDA fremlægger anonymiseret tilstandsrapport ... (**bilag A**), police og tilhørende forsikringsvilkår for Ejerskifteforsikring (**bilag B**), mailkorrespondance mellem klager og FRIDA for perioden fra den 22. september 2016 til den 1. april 2020 (**bilag C**), tilbud af den 5. januar 2017 [tømmer-, murer- og entreprenørfirma] (**bilag D**) samt taksatorrapport af den 16. januar 2017 (**bilag E**).

FRIDA's opfattelse af sagen

Ifølge klager skal FRIDA dække en afrensning af den udførte overmaling af kalkning med plastmaling samt efterfølgende filtsning af facaderne (jf. bilag D), da forholdet bl.a. kan føre til råd og skimmel.

Indledningsvis bemærker FRIDA, at der forinden klagers klage af den 9. december 2019 over selskabets afgørelse af den 25. januar 2017 er indtrådt forældelse af forholdet henset til konstateringstidspunktet, som lå forud for skadeanmeldelsen den 22. september 2016, jf. Fal § 29, stk. 1.

I forbindelse med besigtigelsen den 16. januar 2017 kan FRIDA's taksator konstatere mindre områder (på bl.a. sålbænke) – ved halvdelen af hovedhusets facader (halvdel mod nord) og nordvendt gavl – med afskallende filts-/tyndpuds, som er malebehandlet. Ifølge taksatoren skyldes den afskallende filts-/tyndpuds ikke den påførte facademaling, men er blot en del af den forventelige vedligeholdelse, som er forbundet med et filtset/tyndpudset ældre murværk (1920).

Sælger har oplyst til FRIDA, at facaderne blev afkalket/overfladebehandlet i 2012 – ca. 2 år forinden klagers overtagelse af ejendommen, hvormed husets facader og gavle er blevet filtset/tyndpudset forinden. Filts- /tyndpuds har alene til formål at give en bygning et bestemt udseende og er – qua det tynde pudslag – ikke modstandsdygtigt overfor ydre påvirkninger, hvorfor der typisk løbende vil ske frostafskalninger i forbindelse med revnedannelser især ved udsatte områder bl.a. omkring sålbænke, vindueslysninger og hushjørner mv. FRIDA bemærker, at de i tilstandsrapporten K1-anmærkede revner i facader under vinduer samt løs puds omkring stikkon-

Ankenævnet for Forsikring

3.

95127

takt mod vest (pkt. 2.1, litra A) ikke ses udbedret ved besigtigelsen den 16. januar 2017 jf. fotos i fremlagte taksatorrapport.

Hvis ankenævnets mener, at FRIDA – ved at optage klagebehandlingen – har valgt at se bort fra forældelsen, er det selskabets opfattelse, at den afskallende filtsning/pudslag og den herved forbundet partielle udbedring ved omfang og placering ikke afviger nævneværdigt fra, hvad klager måtte forvente som almindelig vedligeholdelse af husets facader og gavle henset til, at filt/tyndpuds på ældre murværk almindeligvis er vedligeholdelseskrævende samt tilstandsrapportens anmærkninger.

At overmaling af kalkning med plastmaling på sigt kan føre til skimmel og råd, kan – efter FRIDA's opfattelse – ikke uden nærmere påvisning af konkrete forhold føre til andet resultat.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i meddelelse af 10/6 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Det skal det tilføjes, at der i salgskontrakten intet står nævnt at huset har været kalket. Kun at der er malet og filset."

Klageren har i meddelelse af 10/6 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Og jeg kan se at der i taksator rapporten står skrevet, at det er filsningen der afskaller. På den oprindelige bygning er der malet direkte uden på kalken. Og det er nu den der skaller af."

Klageren har i meddelelse af 21/6 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg er af min bedre halvdel, blevet meddelt. At i forbindelse med omflytning på et værelse, som vender mod kalket/malet husgavl. Er dukket noget op som kan minde om skimmel (se det uploADED billede). Og det er ifølge de eksperter jeg snakket med, en af de følge-skader der kan opstå. Når man maler uden på kalkede vægge."

Selskabet har i brev af 10/7 2020 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af FRIDA skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til klagers høringssvar af den 10. og 21. juni d.å., som ikke giver anledning til ændring af selskabets opfattelse.

Klager oplyser, at der i forbindelse med omflytning på et værelse, som vender mod kalket/malet husgavl, er dukket noget op som kan minde om skimmel og at det ifølge de eksperter klager har snakket med, er følgeskader der kan opstå, når man maler uden på kalkede vægge.

Af fremlagte billede kan der anes område med mørkfarvning nederst ved ydervæg.

Det er FRIDA's opfattelse at der er tale om sædvanligt forekommende mørkfarvninger (støv/skimmel) i forbindelse med kuldebro nederst ved ydervægge på ældre bygninger, som typisk opstår bag større møbler, hvor der er nedsat luftcirkulation. FRIDA henviser til obs-punkt vedrørende vægge under tilstandsrapportens hustypebeskrivelse."

Ankenævnet for Forsikring

4.

95127

Klageren har i meddelelse af 26/7 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har en kommentar til Fridas konklusion/svar på situationen som vedrører 'misfarvning' af nedre del af ydervæg. Konklusionen hænger ikke sammen med, at det 'misfarvede' område på væggen kan skyldes en kuldebro. Fordi at det omtalte område, ikke er på den nedre del af ydervæggen.

Det 'misfarvede' område, svare til på ydervæggen – ca. 3 meter, eller mere over jorden."

Klageren har i meddelelse af 31/8 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har en kommentar til 'misfarvning' på værelses-væg.

Fredag d. 28/8 blev jeg i min arbejdstid ringet op af taksatoren fra Frida Forsikring Agentur. De anbefalede at lukke sagen, da det var 'normalt' med misfarvning på ydervægge. Og 20 minutter efter samtalen, sendte de en mail, som der pålyder: at efter aftale, er sagen blevet lukket. Dog med mulighed for at åbne den igen senere.

Jeg har dog sendt en mail tilbage til både selskab og taksator om genåbning af sagen. Da de lukkede den, på efter min mening et urigtigt grundlag.

Og det er, at det er normalt med 'misfarvning' på væg, som er tæt på jord. Men som tidligere beskrevet, er omtalte område mindst 3 meter over jorden. Så den korte version er, at jeg har bedt dem om at genåbne sagen om mulig skimmelsvamp.

En lille sidebemærkning: Underligt at det kan tage et selskab max. 20 minutter efter endt samtale, at sende en mail. Men den anden vej er der endnu intet feedback efter 12 timer."

Selskabet har i brev af 15/9 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Klager anfører, at der bl.a. kan konstateres misfarvning på værelsesvæg mindst 3 meter over jorden, hvilket ifølge klager relaterer til den udførte facademaling, som ankenævnsklagen omhandler.

FRIDA skal oplyse, at det pågældende forhold besigtiges men formentlig først ultimo oktober grundet klagers arbejde og at forholdet indtil videre behandles som et særskilt forhold (FRIDA's skade ...). Mail af den 14. september 2020 fra FRIDA's taksator fremlægges som bilag G.

FRIDA skal derfor anmode om at klagesagen i første omgang sættes i bero til den 15. november 2020 – indtil der er foretaget besigtigelse og taksatorrapport foreligger."

Klageren har herefter fået foretaget fugt- og skimmelundersøgelse af ejendommen. Selskabet har i brev af 15/1 2021 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af FRIDA skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til den af klager fremlagte fugt- og skimmelundersøgelse af huset af den 2. december 2020 udarbejdet af [skimmelsvamp-virksomhed], som ikke giver anledning til ændring af selskabets opfattelse.

Undersøgelsen omhandler værelse på 1.sal mod syd, hvor klager under nærværende ankenævns-sag har fremlagt foto af mørkere område/misfarvning ved væg som – ifølge klager – skyldes op-

fugtning pga. den udvendige overfladebehandling af husets tyndpudsede facader. I forbindelse med undersøgelsen blev der foretaget destruktivt indgreb i forsatsvæg.

Ved undersøgelsen kan [skimmelsvamp-virksomhed] ikke se tegn på skimmel eller registrere unormale fugtforhold på vægge og gulv. Heller ikke ved destruktivt indgreb/hultagning kan der registreres unormale opfugtninger i vægkonstruktionen, ligesom der ifølge [skimmelsvamp-virksomhed] ikke er risiko for skimmeldannelse i den organiske del af vægkonstruktionen/skeletkonstruktionen. Der kan måles høj luftfugtighed i rummet som følge af utilstrækkelig ventilation.

I forbindelse med undersøgelsen kan der registreres meget støv på vandrette flader i værelset, i hvilken der måles et forhøjet niveau af flere skimmelsvampetyper. [Skimmelsvamp-virksomhed] anbefaler derfor, at der foretages en grundig rengøring af alle flader og at der derudover udluftes dagligt med gennemtræk. Ifølge [skimmelsvamp-virksomhed] skyldes det mørke område/misfarvningen ved væggen ikke fugt, men vurderes at stamme fra spånpladebeklædningen, som væggen udgøres af.

På baggrund af [skimmelsvamp-virksomhed]'s undersøgelse må det – efter FRIDA's opfattelse – konkluderes, at der ikke er konstateret skimmel eller andre tegn på skadelig opfugtning som følge af den udførte facademaling, ligesom der heller ikke er risiko herfor. Den udførte facademaling/overfladebehandling har således ikke ført til skade på huset. Da standen på husets facader/gavle i øvrigt ikke afviger nævneværdigt fra, hvad klager må forvente på baggrund af tilstandsrapportens anmærkninger og det sædvanlige vedligeholdelsesbehov ved filt/tyndpudsede facader og gavle i øvrigt fastholdes FRIDA's påstand med henvisning til selskabets klagesvar af den 3. juni 2020.

Da [skimmelsvamp-virksomhed]'s undersøgelse i øvrigt ikke giver anledning til yderligere undersøgelser, kan klagen behandles af ankenævnet på det foreliggende grundlag."

Klageren har i meddelelse af 24/1 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Kan forstå på FRIDA's seneste svar (pr. 18/1-2021), er spørgsmålet om mulig skimmel på værelset på 1' sal er blevet afgjort.

Men i deres svar, står der ikke noget om den reelle sag. Som drejer sig om bygningsskaden med nedfaldent fil, som skyldes at der er blevet filset og malet udenpå gammel kalk.

Og som der står beskrevet i forsikringsaftalen på side 5.

'Forsikringen dækker udbedring af bygningsskader og skaderisici, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, eller el-installationsrapporten. Forsikringen dækker også de situationer, hvor forhold nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten er forkert beskrevet.'

Der står i ingen papirer/rapporter beskrevet noget om, at huset tidligere har været kalket. Ej heller, at huset måtte have været afrenset for kalk inden filsnings og maling. Og i den forbindelse, vil jeg gerne gøre jer opmærksom på. At i rapporten fra [skimmelsvamp-virksomhed]. Er der beskrevet, at der blev målt en unormal høj luftfugtighed, på indersiden af ydermuren. Men ikke på ydersiden af værelsesvæggen. Og det er i forhold til den udendørs luftfugtighed. Og da det er forkert, både at filse og male udenpå kalk. Afventer jeg stadig et svar på om de dækker hvad de beskriver i deres egen kontrakt."

Selskabet har i brev af 11/2 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Klager anfører, at FRIDA ikke i selskabets seneste høringsvar har forholdt sig til bygningsskaden med nedfaldet fil som følge af, at der er filset og malet ovenpå gammel kalk, da det i rapport af den 2. december 2020 fra [skimmelsvamp-virksomhed] i øvrigt anføres, at der blev målt en unormal høj luftfugtighed på indersiden af ydermuren.

Det er fortsat FRIDA's opfattelse, at de pågældende afskalninger ved facademalingen – som først opstår og konstateres ca. 5 år efter malerbehandlingen af facaderne og mere end 2 år efter overtagelsen – ikke afviger fra, hvad klager måtte forvente henset til den almindelige løbende vedligeholdelse af tyndpudsede/malerbehandlede facader samt den manglende udbedring af de i tilstandsrapporten K1-anmærkede revner i facader, som endnu ikke er udbedret ved besigtigelsen den 16. januar 2017.

At temperaturen på bagsiden af murstensvæggen i forbindelse med [skimmelsvamp-virksomhed]'s besigtigelse den 17. november 2020 er 10,7 grader (celsius) – hvormed den relative luftfugtighed bag intakt dampspærremembran var 78,7 % RF – er i øvrigt ikke unormalt for årstiden ved en massiv ½-stens gavlmur fra 1920.

FRIDA's påstand fastholdes derfor."

Klageren har i meddelelse af 15/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Kan forstå på FRIDA's seneste svar (pr. 11/2-2021), at de afviser sagen på flere grundlag.

1) De skriver at luftfugtigheden som er målet på indersiden af ydermuren er normalt for årstiden. Men vi husker, at det er ikke årstiden der afgør vejret.

Men hvis de rent faktisk går ind og tjekker hvordan vejret har været i tiden op til undersøgelsen. Og med det i mente, skulle den målte værdi være en del lavere.

2) De skriver at det blev opdaget mere end 2 år efter overtagelsen – det er korrekt. Nu er det jo sådan, at der skal jo males en gang imellem. Og det er ikke unormalt at man gør det med 2-3 års mellemrum.

Og når man så skal til at gå i gang med at male og pudsen så falder ned. Så kan man jo først opdage det der.

For i henhold til købskontrakten og skødet, står der at huset er filset og malet. Men der står ingen steder nævnt, at der under fil og maling gemmer sig flere gamle kalk-lag. Der står faktisk slet ikke nævnt at huset nogensinde har været kalket.

Og end ikke Fridas forsikring har gjort nogen opmærksom på dette i sin tid. Og der står heller ikke nævnt noget om det, i policen.

Så derfor går jeg ud fra at Fridas forsikring, ikke har holdt oplysninger tilbage (bare for at få penge i kassen). For jeg tror slet ikke at Fridas forsikring, kunne finde på sådanne noget.

Nu er det sådan, at førend fils og eller maling kan blive siddende. Skal det have noget at binde til. Og når der er flere lag kalk, som er påført i gennem mere end 2 årtier. Så kan det ikke binde til muren, det er ganske simpelt.

Og til sidst vil jeg gerne udtrykke mig på en pæn måde.

Alt ære og respekt for dig, [medarbejder i selskabet]. Du er rigtig dygtig til at skrive og formulere dig i et brev, det må man lade dig.

Ankenævnet for Forsikring

7.

95127

Men jeg synes at det ville klæde Fridas forsikring at få en uvildig og faglært med navn og CVR-nummer på opgaven på deres egen regning. For man kan tydeligt fornemme, at afsender af brevet fra Fridas forsikring ikke har evnen til at udtale sig om den reelle opgave. Men mere satser på det skrevne ord, frem for at forholde sig til fakta.

Hvis ikke der kommer en uvildig faglært med navn og CVR-nummer på Fridas regning. (er jeg sikker på Fridas forsikring, vil sende endnu et dokument. For så at håbe på at trække sagen i langdrag)

Så hvis ikke, synes jeg at Ankeklagenævnet skal tage den herfra

Mht. fakta:

Det vil svare til, at man kan gå på vandet. Hvis man bare tror nok på det. Og vupti, så behøver man aldrig skibe, broer eller tunneler mere. Så det skal vi da skynde os at meddele regeringen. For så kan de spare pengene til en Femern forbindelse ;)"

Selskabet har i meddelelse af 16/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"FRIDA har ingen bemærkninger til klagers høringssvar af den 15/3-2021, som ikke bidrager med nyt til sagen udover allerede anførte. Der er efter FRIDA's opfattelse således heller ikke grundlag for at foretage yderligere undersøgelser ved ekstern specialist."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af taksatorrapport af 16/1 2017 fremgår bl.a.:

"Forsikringstager oplyser at:

Huset tidligere har været kalket og efterfølgende er blevet malet med plastikmaling med afskallning til følge.

...

2. Hvad er forholdets årsag og omfang?

Årsag:

Der er ikke påvist nogen sammenhængen mellem påført plastikmaling ovenpå kalket ydervægge.

Omfang:

Der kunne registreres partielle afskallinger flere steder på den oprindelig bygning, vægflade og sålbænke, som er vist med røde streger på plantegningen og billeder.

Er der skadet bygningsdele:

Ja – filsningen er skallet af flere steder og er også med dårlig vedhæftning dog uden skade

Min vurdering:

Filsede og malede overflader på huse bør eftergås og vedligeholdes hver 2- og 3 år. Forholdet mener jeg ikke opfylder skadedefinitionens pkt. 4B. Afskallinger på et næsten 100 år gammelt hus i den størrelsesorden som registreret, mener jeg ikke adskiller sig nævneværdigt i forhold til tilsvarende huse af samme alder og vedligeholdelsesstand.

På denne baggrund mener jeg forholdet skal afvises."

Ankenævnet for Forsikring

8.

95127

Af mail af 10/2 2020 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg skal beklage det meget sene svar retur på din mail.

Vi har ikke mulighed for at revurdere din sag, på baggrund af de nuværende bilag. Hvis vi skal revurdere jeres anmeldte forhold, vedrørende afskallingerne på muren skal vi som minimum have tilsendt, udtalelser fra de fagfolk i har haft ude og besigtige jeres murværk.

Vi venter derfor at modtage nye oplysninger fra jer, hvis vi skal revurdere det anmeldte forhold."

Af tilbud af 23/2 2020 fremgår bl.a.:

"TILBUD.

Vedr. Facadebehandling på gammel del af ejendommen.

Idet vi takker for Deres henvendelse, fremsendes ifølge aftale, opmåling og besigtigelse, pris på renovering af facader på den oprindelige del af stuehuset på ovenstående ejendom. Den oprindelige ejendom er udført med normalkalkning, hvorpå der er malerbehandlet, denne udførelse er ikke korrekt, da maling ikke binder på løstsiddende kalk, hvorfor hele ejendommens gamle del skal nedrenses til bærende bund, underlag skal repareres og herefter filses, vi foreslår med en hvid filsning, herefter kan man efterfølgende fortsætte kalkning, når overfladen trænger.

...

Arbejderne omfatter og kan tilbydes udført som nedenstående kalkulation:

1,00	opstart
40,00	m2 gavlstillads
23,00	m lavt bukestillads.
14,00	afdækning vinduer.
90,30	m2 sandblæsning.
10,00	timer udbedring skader skifte sten.
90,30	m2 filsning hvid fils.
1,00	skorsten afrenset.
1,00	lift do.
42,00	m skorstensside fils
31,00	m sokkelmaling

DKK ex. moms. 82.140,00"

Af mail af 24/2 2020 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg har vedhæftet en ny udtalelse/tilbud fra en murermester.

Ligeledes har jeg flere gange snakket med en specialist i bl.a. kalkede huse.

Ham blev jeg henvist til, efter kontakt med [boligspecialest].

Hans navn er ... og kan træffes på ..."

Af mail af 1/4 2020 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Efter min gennemgang af sagen er jeg enig med skadebehandleren i, at det ikke er bevist, at der på overtagelsestidspunktet var en skade eller nærliggende risiko herfor i forsikringsbetingelsernes

forstand, jf. punkt 4 A-C i forsikringsbetingelserne. Vi fastholder derfor vores afvisning af 25. januar 2017. (Vedhæftet)

I den vedhæftede afvisning, er det ligeledes vedhæftet en kendelse fra Ankenævnet for Forsikring, hvor Ankenævnet tidligere har taget stilling til en lignende sag.

Herudover skal tilføjes, at ejerskifteforsikringen alene dækker skader og nærliggende risiko for skader, der var til stede på overtagelsestidspunktet af jeres ejendom den 29. marts 2014, jf. punkt 4 A i forsikringsbetingelserne. Forholdet er anmeldt cirka 2½ år efter overtagelsestidspunktet. Uanet om man måtte mene, at det anmeldte forhold er af en sådan karakter, at det opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, er det ikke bevist, at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet, eller at der på overtagelsestidspunktet var en nærliggende risiko for dennes opståen.

Også af denne grund afvises forholdet vedrørende afskallingerne.

Dertil skal nævnes at vi ikke har hørt yderligere fra jer, siden start år 2017 til vi modtager din klage over vores afgørelse den 9. december 2019.

Du kan indbringe vores afgørelse for Ankenævnet for Forsikring.

Det koster 200 kr. og ankenævnet har en gennemsnitlig sagsbehandlingstid på 6 måneder. Du kan læse mere om ankenævnet på www.ankeforsikring.dk.

Ønsker du at indbringe din klage for ankenævnet, skal ankenævnet have modtaget din klage inden 3 måneder fra denne mail."

Af fugt- og skimmelundersøgelse af 2/12 2020 fremgår bl.a.:

"1. sals gavlværelse mod syd

Observationer og målinger

Værelset er indrettet med ludbehandlede profilbrædder på de skrå vægflader helt op til kip. På de lodrette skunkvægge er der formentlig spånpladebeklædning som er påsat malet glasvæv. Gavlbeklædning er ligeledes med malet glasvæg på spånpladebeklædning på en isoleret træskeletkonstruktion op mod den murede gavlydervæg.

Der observeres Ingen synlige tegn på skimmel, og der kan ikke konstateres unormale fugtkoncentrationer i de tilgængelige beklædningskonstruktioner på vægge og gulv.

Der er dog målt en relativ høj luftfugtighed i værelset med et absolut vandindhold i rumluften, som er højere end udeluften. Dette kan indikere en utilstrækkelig ventilation i værelset.

De af ejerne påtalte misfarvninger på gavlvæggen skyldes ikke fugt, men 'misfarvningen' vurderes at stamme fra den spånpladebeklædning, som glasvævet er opsat på, idet der kunne ses mindre farvedækning i det angivne 'misfarvningsområde' lang fodliste på gavlvæggen til højre for vinduet.

Der kunne endvidere konstateres en relativ stor mængde støv på de vandrette flader i værelset.

Ved den destruktive hultagning i gavlbeklædningen kunne følgende konstruktionsopbygning konstateres:

- Plastmalet glasvæg
- 13 mm spånplade
- Alukraft dampspærre
- Ca. 200 mm isolering i træskeletkonstruktion

- ½ stens gavlmurværk (som er plastmalet udvendigt)

Der kunne ikke umiddelbart på baggrund af hultagningen konstateres egentlige unormale opfugtninger i konstruktionsopbygningen. Dette er alene baseret på luftfugtighedsmålingen ind bag isoleringen, som faktisk på trods af en høj relativ luftfugtighed konstaterede et lavt absolut vandindhold i hulrumsluften. Ved den gradvis øgede temperatur fra området lige bag den udvendige murstensvæg og ind gennem isoleringslaget, vil det ske en meget stor reduktion af den relative luftfugtighed, som gør at der ikke vurderes at være risiko for skimmeldannelse i den organiske del af skeletkonstruktionen, altså træet.

...

Info/Anbefalinger

På baggrund af [skimmelsvamp-virksomhed] observationer og fugtmålinger kunne der ikke konstateres skader som indikerer bygningsskade-relateret fugt, men i den udtagne DNA støvtest er der fundet skimmeltyper, som kan indikere tidligere fugtskader. Det er på det foreliggende grundlag ikke muligt at afklare karakteren af evt. tidligere vandskader i bygningens levetid, som evt. kan være den egentlige baggrund for den konstaterede skimmelforekomst i støvet.

Det er [skimmelsvamp-virksomheds] anbefaling, at der i første omgang gennemføres en grundig rengøring svarende til en god gammeldags hovedrengøring, f.eks. svarende til beskrivelse i bilag 2. Det er vigtigt at de vejledende sikkerhedsforanstaltninger angivet i bilag 2 følges.

Når rengøringen er gennemført, kan der efter minimum én måned, hvor der ikke på et bestemt sted (f.eks. overside af skab, hvor den udtagne DNA-test er udtaget) gøres rent, udtages en ny vejledende DNA-test for dels at kunne vurdere effekten af den foretagne rengøring og dels at kunne vurdere, om der stadig er et problem. Hvis rengøringen ikke giver en væsentlig bedre klassifikation, er det [skimmelsvamp-virksomheds] anbefaling, at der gennemføres en yderligere undersøgelse, der i givet fald bør omfatte større destruktive indgreb i gulv og vægbeklædninger for at 'lede efter' en evt. tidligere skade.

Konklusion:

På baggrund af gennemgang af boligen og analyseresultaterne kan [skimmelsvamp-virksomhed] konkludere at:

- **Den udtagne prøve DS-20-2060.D1** DNA-Test er udtaget i støv på overside skab i sydvendt 1. sals gavlværelse.

På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er et forhøjet niveau af en eller flere skimmelsvampetyper i forhold til det forventelige niveau for tørre, rene og uskadede bygninger. Endvidere ses en unormal sammensætning af skimmelsvampetyper som indikerer en ældre udtørret fugtskade eller aktuelt opfugtede bygningsdele.

Resultat: D (kategori A-F)

Generel konklusion:

På baggrund af observationer, fugtmålinger og analyseresultat vurderes indeklimaet at være påvirket lidt over middel grad af skimmelsvamp. Specielt er der en høj forekomst af *Chaetomium globosum*. Denne hurtigt voksende svamp kræver høj fugtighed og ses ofte på beton og cellulose indeholdende materialer som f.eks. tapet og træ. Den er kun til stede i lave niveauer i udendørs-luften, og derfor er selv et mindre antal sporer i en støvprøve en stærk indikation på, at bygningen har eller har haft en fugtskade. *Chaetomium globosum* kan producere mycotoxiner, der er mistænkt for at kunne give gener for personer, der opholder sig i fugtskadede bygninger.

Dog kan der ikke direkte fastsættes en nedre grænse for, hvornår fugt/ skimmelsvampevækst kan være af sundhedsmæssig betydning, det anbefales derfor at egen læge konsulteres med resultatet af Dna-testen for at holde de konstaterede skimmelsvampe i indeklimaet op mod gener.

Ved udførelse af saneringen bør man følge vejledningen fra SBI. 205 – Renovering af bygninger med skimmelsvampevækst. Se Bilag 3 sanering med Uddrag fra SBI 205.

Udover at foretage en grundig rengøring er det vigtigt at foretage en øget ventilation i form af udluftning 3 gange dagligt med gennemtræk, som angivet i anbefalingerne i bilag 3, side 15."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

5. Hvilke skader dækkes ikke

...

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

H Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.

I Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid."

Ankenævnet for Forsikring

12.

95127

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1920 og overtaget af klageren den 29/3 2014. Han har tegnet en 10-årig ejerskifteforsikring.

Den 22/9 2016 anmeldte han, at malingen skallede af flere steder på ejendommen. Han anførte, at ejendommen tidligere havde været kalket, og at sælger efterfølgende havde malet ovenpå kalken med plastikmaling med afskalling til følge. Han indhente udtalelse/tilbud af 5/1 2017 på ubedring af forholdet. Selskabet besigtigede forholdet den 16/1 2017. Den 25/1 2017 afviste selskabet dækning under henvisning til, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som består i almindelig vedligeholdelse eller i udløb af materialets sædvanlige levetid.

Klageren kontaktede selskabet igen den 9/12 2019. Den 10/2 2020 meddelte selskabet, at selskabet ikke havde mulighed for at revurdere sagen på baggrund af de nuværende bilag. Hvis selskabet skulle revurdere det anmeldte forhold, skulle selskabet som minimum have tilsendt udtalelser fra de fagfolk, klageren havde haft ude og besigtige murværket. Klageren fremsendte herefter udtalelse/tilbud af 23/2 2020 på ubedring af forholdet. Selskabet fastholdt afvisningen den 1/4 2020.

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse. Han har blandt andet anført, at han har fået oplyst af fagfolk, at det er helt forkert at male ovenpå kalk, og at det er første skridt på vejen til blandt andet råd og skimmel. Der står ingen steder nævnt, at ejendommen har været kalket, kun at der har været filset og malet.

Selskabet har bemærket, at der forinden klagerens klage af den 9/12 2019 over selskabets afgørelse af 25/1 2017 er indtrådt forældelse af forholdet henset til konstateringstidspunktet, som lå forud for skadeanmeldelsen den 22/9 2016, jf. forsikringsaftalelovens § 29, stk. 1.

Selskabet har herudover anført, at selskabet har fået oplyst af sælger, at facaderne blev afkalket/overfladebehandlet i 2012 – ca. 2 år forinden klagerens overtagelse af ejendommen,

hvormed husets facader og gavle er blevet filtset/tyndpudset forinden. Det er selskabets opfattelse, at de pågældende afskalninger ved facademalingen – som først opstår og konstateres ca. 5 år efter malerbehandlingen af facaderne og mere end 2 år efter overtagelsen – ikke afviger fra, hvad klageren måtte forvente henset til den almindelige løbende vedligeholdelse af tyndpudsede/malerbehandlede facader samt den manglende udbedring af de i tilstandsrapporten K1-anmærkede revner i facader, som endnu ikke var udbedret ved besigtigelsen den 16/1 2017.

I forbindelse med sagens behandling i nævnet har klageren konstateret "misfarvning" på en væg i et værelse på 1. sal, som vender mod den kalkede/malede husgavl, hvilket, ifølge de eksperter som klageren har talt med, er en af de følgeskader, der kan opstå, når man maler ovenpå kalkede vægge. Klageren har herefter fået foretaget en fugt- og skimmelundersøgelse.

Selskabet har på baggrund af fugt- og skimmelundersøgelsen konkluderet, at der ikke er konstateret skimmel eller andre tegn på skadelig opfugtning som følge af den udførte facademaling, ligesom der heller ikke er risiko herfor. Den udførte facademaling/overfladebehandling har således ikke ført til skade på huset.

Af taksatorrapport af 16/1 2017 fremgår det blandt andet, at "**Årsag:** Der er ikke påvist nogen sammenhængen mellem påført plastikmaling ovenpå kalket ydervægge. **Omfang:** Der kunne registreres partielle afskallinger flere steder på den oprindelig bygning, vægflade og sålbænke, som er vist med rød streger på plantegningen og billeder. **Er der skadet bygningsdele:** Ja – filsningsen er skallet af flere steder og er også med dårlig vedhæftning dog uden skade. **Min vurdering:** Filsede og malede overflader på huse bør eftergås og vedligeholdes hver 2- og 3 år. Forholdet mener jeg ikke opfylder skadedefinitionens pkt. 4B. Afskallinger på et næsten 100 år gammelt hus i den størrelsesorden som registreret, mener jeg ikke adskiller sig nævneværdigt i forhold til tilsvarende huse af samme alder og vedligeholdelsesstand. På denne baggrund mener jeg forholdet skal afvises".

Af tilbud af 23/2 2020 fremgår det, at "Den oprindelige ejendom er udført med normalkalkning, hvorpå der er malerbehandlet, denne udførelse er ikke korrekt, da maling ikke binder på løst-siddende kalk, hvorfor hele ejendommens gamle del skal nedrenses til bærende bund, underlag skal repareres og herefter filses, vi foreslår med en hvid filsning, herefter kan man efterfølgende fortsætte kalkning, når overfladen trænger".

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 2.1 (Facader/gavle) med karakteren K1, at "Stedvis mindre revner i facader under vinduer m.m. Løst puds med revnedannelser i sydgavl omkr vinduer. Løs puds omkr stikkontakt mod vest".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der er indtrådt forældelse af klagerens eventuelle krav på udbedring af facaderne forud for klagerens indbringelse af sagen for nævnet den 14/4 2020. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afvisning af kravet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren den 22/9 2016 anmeldte facadeproblemerne til selskabet, og at klageren derfor senest på dette tidspunkt havde kendskab til det anmeldte forhold, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1 og 2. Nævnet har — jf. forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, — også lagt vægt på, at selskabet den 25/1 2017 efter besigtigelse afviste at yde forsikringsdækning, og at der ikke er oplysninger i sagen om, at selskabets efterfølgende afvisning af dækning er sket på et ændret grundlag.

Nævnet finder, at den omstændighed, at selskabet i forbindelse med klagerens klage til selskabet af 9/12 2019 — på et tidspunkt, hvor der var indtruffet forældelse af sagen — har gennemgået klagerens fornyede henvendelse, og har foretaget besigtigelse og på denne baggrund har fastholdt afvisningen af skaden, ikke kan føre til andet resultat.

Hvad angår det senere anmeldte forhold vedrørende misfarvning på væg i værelse på 1. sal og forekomst af skimmelsvamp finder nævnet, at klagere ikke har bevist, at forholdet er følge af, at der er malet oven på kalklaget.

Ankenævnet for Forsikring

15.

95127

Nævnet finder det heller ikke bevist af klageren, at eventuelle forekomster af skimmelsvamp i ejendommens beboelsesdel havde et omfang eller en intensitet, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder tilbud/udtalelse af 23/2 2020 og fugt- og skimmelundersøgelse af 2/12 2020 – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand