

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 16. juni 2021 blev i sag nr. 95928:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 12/10 2020 til nævnet samt i vedlagte bilag har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Siden overtagelsen af mit hus 01 februar, 2018, er puds og maling på min vestvendte facade raslet ned. Huset stod som nymalet, og det har udviklet sig meget hurtigt, siden jeg overtog ejendommen.

I december 2018, blev husets hulmursisolering (lekasten) udskiftet med Isover. På dette tidspunkt var der allerede væsentlig pudsnedfald og afskalning. I marts 2019 henvendte jeg mig til Dansk Boligforsikring, og en måned senere sender forsikringen en medarbejder, som foretager én udvendig besigtigelse.

Dette er den eneste besigtigelse forsikringsselskabet har foretaget. Jeg har siden marts 2020, været i korrespondance med Dansk Boligforsikring, som jeg i 2018 købte ejerskifteforsikring hos. Jeg har fremsendt en besigtigelsesrapport udarbejdet af arkitekt og bygningkonstruktør ..., men selskabet afviser blankt rapporten og har ikke selv foranlediget en grundig indvendig besigtigelse, således at der kunne foreligge et fagligt begrundet afslag. I stedet fremsender Dansk Boligforsikring mail på mail med afvisninger og skiftende påstande, som har til formål at bortforklare den besigtigelsesrapport jeg har fremsendt.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Erstatning i henhold til Bekendtgørelse om dækningsomfanget ved ejerskifteforsikringer af 11/11 2015 (vedhæftet) som påpeger at ved skader af den karakter, som min sagkyndige har påvist erstattes med 78 - 93%."

"Til Ankenævnet for Forsikring

Jeg har siden marts 2020, været i korrespondance med Dansk Boligforsikring, som jeg i 2018 købte ejerskifteforsikring hos" Derefter har jeg alene modtaget email med forskellige gæt og begrundelser for at den skade jeg har konstateret på ejendommen, ikke kan danne grundlag for dækning.

Sagen drejer sig kort fortalt om at er puds og maling på min vestvendte facade er raslet ned siden overtagelsen den 1 februar, 2018, hvor huset stod som nymalet, og det har udviklet sig meget hurtigt siden jeg overtog ejendommen. I december 2018, blev husets hulmursisolering (leka-sten) udskiftet med Isover.

På dette tidspunkt var der allerede tydelig pudsnedfald og afskalning. I marts 2019 henvendte jeg mig til Dansk boligforsikring, og en måned senere sender forsikringen en medarbejder som foretager en udvendig besigtigelse. Dette er den eneste besigtigelse forsikringsselskabet har foretaget.

Jeg har haft en murer til at kigge på facaden og han mente det kunne skyldes tilbageværende kalk på muren, før det blev ny-behandlet. Jeg kontaktede imidlertid også arkitekt ..., som også er bygningskonstruktør, og som konstaterede at dampspærren bag netop den facademur, som taber puds og maling, er brudt flere steder (se vedlagte Besigtigelsesrapport). Besigtigelsesrapporten blev fremsendt til Dansk Boligforsikring ..., som jeg allerede på dette tidspunkt havde været i dialog med i flere måneder for at få en faglig vurdering. Dansk Boligforsikring afviste blank rapporten, uden at foretage egen ny besigtigelse af de forhold, som rapporten påpeger. Derfor sendte jeg efter forsøg på en faglig kompetent dialog, en klage til Dansk Boligforsikrings klage instans. Også her blev besigtigelsesrapporten vurderet til at være irrelevant.

Jeg har vedhæftet korrespondancen med Dansk Boligforsikring ... og Dansk Boligforsikrings klage instans I samråd med den sagkyndige, ..., som har undersøgt huset, facaden og dampspærreforhold, er der nedenfor taget stilling til svar fra [selskabets skadebehandler/klageansvarlige] af d. 29.09.2020, hvor der nu, som noget nyt og på ikke synderlig saglig vis argumenteres for at pudsnedfald på vestgavlen skyldes hulmursisoleringen, men der er medsendt et Byg-erfa, som faktisk underbygger de forhold som ... påpeger i besigtigelsesrapporten.

Det medsendte Byg-erfa blad, beskriver netop, at der kan opstå afskalningsskader på facader, hvis der er hulmursisoleret og ikke er etableret en bagvedliggende dampspærre. I min sag er der etablere en dampspærre, men dampspærren er brudt flere steder, og det er det er udgør den skjulte fejl med efterfølgende skade på ydermuren.

Byg-erfa

Fugtophobning i formur kan ske som følge af slagregn (112 stens blank mur er aldrig tæt for slagregn), opstigende grundfugt, utætte tagrender/ nedløbsrør/ tagnedløbsbrønde/ linnedækninger og på grund af kondensation af vanddamp fra bygningens rum.

I dette afsnit står hele essensen af Erfa-bladet. Der er ikke tale om en blank mur, da den aktuelle mur er påført tyndpuds og malet med silikatmaling og derfor som udgangspunkt diffusionsåben,

men tæt for slagregn. Som der står til sidst i uddraget fra Erfa-bladet, kan kondensation af vand-damp fra bygningens rum forårsage skader på ydermuren. Der er anvendt dampspærre med henblik på for at sikre mod fugtophobning i facademuren, men da dampspærren ikke er tilstrækkelig tæt, er det alene på den pågældende gavltrekant der ses skader, hvilket i sig selv er bemærkelsesværdigt. Det der er særligt ved denne sag er, at skader alene forekommer på den vestvendte gavltrekant og f.eks. ikke i stueetagen på samme gavl, som det også fremgår af fremsendt fotodokumentation.

I det følgende kommenteres direkte også direkte på svar fra Dansk Boligforsikrings klageinstans, som desværre på flere måder er fejlbehæftet og ikke forholder sig korrekt til det oprindeligt fremsendte materiale.

[Selskabets skadebehandler/klageansvarlige] skriver: *'Jeg har drøftet din sag med en af vores fugtekspertter, og han vurderer ikke, at det vil være muligt for den begrænsede kondensfugt som vil kunne opstå bag en eller flere stikkontakter, at opfugte formuren i et omfang, som vil kunne medføre de afskalninger, som ses primært på den vestvendte gavl.'*

Det er ikke alene et antal stikkontakter, men også to skunkgavle som ikke indvendigt er sikret med dampspærre. Det er heller ikke, som I skriver, primært på den vestvendte gavl at der er skader, men alene den vestvendte gavltrekant.

[Selskabets skadebehandler/klageansvarlige] skriver: *'Din rådgiver har ret i, at der trænger varm fugt luft ud ved stikkontakterne, men det er ikke sandsynligt, at der skulle opstå så meget fugt, at det vil kunne trænge hele vejen ud gennem såvel isolering, og bagmur for så at opfugte formuren i væsentligt omfang. Den måde dampspærren er anbragt på, har tidligere været helt sædvanlig, ligesom det også tidligere var helt almindeligt at bryde dampspærren ved diverse installationer. Der er ikke erfaring for, at denne byggemetode, skulle være årsag til en betydelig opfugtning af formuren.'*

Som nævnt, er det ikke alene ved stikkontakterne, at der kan trænge fugt ind i konstruktionen, men også de to skunkgavle.

[Selskabets skadebehandler/klageansvarlige] skriver: *'Forklaringen virker derfor noget teoretisk, specielt med tanke på, hvor meget direkte fugt i form af regnvand en sådan vestvendt gav/mur udsættes for. Det er i denne forbindelse værd at bemærke, at afskalningerne jo netop ses i væsentligt større omfang på den vestvendte (udsatte gavl) end på den modstående gavl. Dette viser, at fugten primært kommer udefra og ikke indefra.'*

Gavlen er overfladebehandlet med cementbaserede materialer og malet med en silikatmaling, som den bør være, og som anført i Byg-Erfa faktabladet, derved også dråbetæt, men diffusionsåben.

Derfor holder ovenstående argument ikke.

[Selskabets skadebehandler/klageansvarlige] skriver: *'Vores fugteksperts vurdering er, at det er langt mere sandsynligt, at afskalningerne har sammenhæng med den hulmursisolering du har fået foretaget. Det er almindeligt kendt, at netop sådanne afskalninger vil kunne forekomme, efter at muren er blevet hulmursisoleret. Jeg vedhæfter et Byg-Erfa blad, som beskriver problematikken.'*

Erfa-bladet gør også opmærksom på, at en hulmursisolering kan forårsage afskalninger, hvis man ikke standser indefra kommende fugt. Jeg har ladet huset hulmursisolere med et mere effektivt isoleringsmateriale end lekasten i den tro, at der var en tæt dampspærre. Her er det jo igen bemærkelsesværdigt, at hele den øvrige facade er intakt.

[Selskabets skadebehandler/klageansvarlige] skriver: *'Afskalningerne skyldes fugt i muren, så langt tror jeg, at vi er enige med din rådgiver. En teg/stensmur er en porøs konstruktion, som vil kunne opsuge fugt. Når muren pudses og males, tættes muren sådan, at regnvand ikke trænger ind i mursten og mørtel. Malingen er tæt overfor vand i dråbeform, men diffusionsåben så fugt i form af vanddamp, stadig kan afgives til luften.'*

Det er min sagkyndige enig i.

'Malingen kan dog kun hindre opfugtning af muren, når malingslaget er intakt. Her ses det flere steder, at facademalingen ikke er intakt, dels pga. af mindre revner i facademuren, og dels fordi der ikke er blevet malerepareret efter hulmursisoleringen.'

Min rådgiver mener, at det er absurd at fremsætte en teori om, at det kan skyldes de 7 steder hvor der er indblæst hulmursisolering og at det er manglende maling af disse steder, som er skyld i afskalningerne, da det er hele huset, der står med indfarvet tyndpus på facaderne og igen må jeg fremhæve at resten af huset ikke har nogen skader.

'Når malingen ikke er intakt, vil der kunne opsuges en del regnvand i muren, og her vil hulmursisoleringen være et problem, fordi den medvirker til at holde på fugten og nedsætter ventilationen i hulmuren. Desuden gør isoleringen formuren koldere, og dermed mere udsat for frostskafer.'

Nu er mit hus ikke det første hus i Danmark, som er blevet hulmursisoleret, og der er en ret stor empiri på det her område. Som Erfa-bladet peger på, så opstår der typisk problemer, hvis der kan trænge fugt fra de bagvedliggende rum ud i formuren. Jeg kan kun fortolke denne insisteren på hulmursisoleringen, som endnu et forsøg på at forhale en faglig værdig vurdering af sagen.

'Der er således flere faktorer, der er blevet ændret i negativ retning efter, at du har overtaget huset, og dette er ifølge vores fugtekspert forklaringen på, at du har oplevet, at afskalningerne er begyndt at komme i relativt stort omfang efter, at huset er blevet hulmursisoleret.'

I følge min rådgiver kan man selvfølgelig efterisolere et hus, hvis der er dampspærre på husets indervægge og en afskalning vil kun finde sted, hvis der fugt i ydervægskonstruktionen. Da huset var fremstod som nymalet da jeg overtog det i 01.02.2018, som det ses på billedet herunder, skulle det, med mindre der er kommet fugt i konstruktionen indefra, ikke kunne forfalde så voldsomt på blot 2 milde vintre.

'På baggrund af ovenstående, er det ikke min opfattelse, at det anmeldte forhold har været tilstede på overtagelsestidspunktet. Jeg mener dels ikke, at konstruktionen af forsatsvæggene (placeringen af dampspærren) kan siges at være en fejl i et hus fra 1930, og dels er det min opfattelse, at den primære årsag til afskalningerne, er den hulmursisolering, som er blevet udført efter din overtagelse.'

Det er korrekt at huset ikke så ud som i dag ved overtagelsen, og det er netop derfor jeg rejser denne sag.

Angående forsatsvægge, der er tilføjet huset, formentligt af den forrige ejer af huset, så er arbejdet ikke udført korrekt og dampspærren er ikke tæt. Iflg. min rådgiver er det korrekt at hulmursisoleringen er med til at sænke overfladetemperaturen yderligere, hvilket generelt ikke bør udgøre et problem, med en korrekt udført og tæt dampspærre. Desuden var huset i forvejen isoleret med lecasten, da jeg overtog det, og det voldsomme nedfald af puds startede før ny isolering blev foretaget.

'Jeg bemærker for god ordens skyld, at jeg ved min behandling af din klage, har taget udgangspunkt i din email af 31. august 2020, og den rapport du har fået udarbejdet af Jeg lægger således til grund, at der er enighed om, at det ikke er sælgers facaderenovering eller den efterfølgende malerbehandling, der er årsagen til afskalningerne på gav/muren.'

Som det fremgår af notatet afd. 24.06.2020 kan det ikke udelukkes at sælgers materialehåndtering kan resultere i skader på facaden, og derfor kan jeg heller ikke udelukke at selve overfladebehandlingen også kan have indflydelse på den måde skaden er fremskredet.

Jeg må konstatere, at jeg forgæves har forsøgt at engagere forsikringsselskabet i en faglig og professionel vurdering. Jeg har selv tilvejebragt en faglig vurdering fra en specialist, men Dansk Boligforsikring har alene reageret med teorier og bortforklaringer. Jeg havde forventet at Dansk Boligforsikring selv havde undersøgt sagen ved at lade egen sagkyndig besigtige de forhold, der påpeges i den vedlagte besigtigelsesrapport. I stedet for, har sagen, som den vedlagte email-korrespondance demonstrerer, fra Dansk Boligforsikring side været genstand for gætteri på andre mulige årsager til afskalningerne, som skifter retning fra mail til mail, kombineret med meget luftige sandsynlighedsbetragtninger. Jeg frygter at Dansk Boligforsikring forhaler sagen for at køre mig træt.

Jeg købte en ejerskifteforsikring for at beskytte mig selv mod skjulte fejl og mangler og den problemstilling jeg står med nu vil betyde rigtig meget for min økonomi. Fordi det har vist sig, over de sidste seks måneder, at det har været umuligt at få en seriøs sagsbehandling fra Dansk Boligforsikrings side, henvender jeg mig til Ankenævnet for Forsikring i håbet om at få nævnet kan hjælpe med at fremskynde en uvildig, professionel og fair behandling af sagen."

Selskabet har i brev af 11/11 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Indledning

Sagen vedrører malingsafskalninger på en vestvendt gavl. Dansk Boligforsikring A/S har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand samt, at den af klager udførte hulmursisolering kan have medført yderligere fugt i murværket.

Klagers rådgiver har påpeget, at årsagen kan være, at dampspærren ikke er helt tæt ved stikkontakter.

2. Forløb

Klager overtog ejendommen beliggende ... d. 2. februar 2018.

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. 15. januar 2018, bilag B.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring uden 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 5 år, bilag C.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 4. marts 2020, at der var skader på facaderne som gradvist havde udviklet sig siden august 2019, bilag D.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 8. april 2020. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag E.

Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 28. april 2020, da afskallende maling efter fast praksis ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har i øvrigt gjort klager opmærksom på, at hulmursisolering erfaringsmæssigt kan medføre opfugtning og frostskafer på ældre murværk. Korrespondancen er fremlagt af klager.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.

Klagers ejendom er opført i 1930. Iht. tilstandsrapporten er der i 2009 blevet isoleret og lavet atelier på 2. salen (hanebåndsloftet) og facaderne er blevet sandblæst og vandskuret i 2016.

Klager har fået huset hulmursisoleret i december 2018.

Klager oplyser i skadeanmeldelsen, at det er i august 2019, at hun først bliver opmærksom på, at der er afskalninger på den vestvendte gavl. I klagen til Ankenævnet har klager oplyst, at afskalningerne startede i 2018, og blev anmeldt til selskabet i marts 2019. Dette er ikke korrekt. Skadeanmeldelsen er fra marts 2020 og besigtigelsen fandt sted i april 2020.

Klager har gjort gældende, at afskalningerne skulle være følger af, at der ikke er en tæt dampspærre på 1. salen og på hanebåndsloftet.

Det er ikke undersøgt i hvilket omfang, der findes en dampspærre i skråvæggen ud mod skunkrummet på 1. salen, men da huset er opført i 1930, er dette sandsynligvis ikke tilfældet.

Det var i 1930 ikke almindeligt at montere dampspærre.

På hanebåndsloftet har klagers rådgiver udtaget en stikkontakt (så vidt vides den eneste) i gavl-væggen, og det er her konstateret, at der er en dampspærre, og at denne er brudt ved stikkontakten. Dampspærren er udført umiddelbart bag vægbeklædningen, som det var sædvanligt i 2009, og stikkontakten er korrekt placeret i en forradåse. Der er intet usædvanligt ved denne konstruktion.

Det må antages, at konstruktionerne er helt tilsvarende på den østvendte gavl, hvor der ikke ses afskalninger i nævneværdigt omfang.

Da de indvendige konstruktioner iht. det af klager fremsendte notat vurderes at være sædvanlige, har selskabet ikke haft behov for at besigtige ejendommen yderligere. Selskabet har ingen grund til at tro, at de indvendige konstruktioner skulle kunne være årsag til opfugtninger udover, hvad der må anses at være sædvanligt for denne type ejendomme.

Afskalningerne er opstået efter, at klager har fået huset hulmursisoleret og det er velkendt, at en hulmursisolering kan forskyde fugt balancen i muren, og gøre formuren mere udsat for frostska-

der. Der er ikke oplysninger om, at klagers ejendom skulle være fejlkonstrueret eller, at gavlen skulle være blevet fejlbehandlet. Det er derfor selskabets opfattelse, at de anmeldte afskalninger mest sandsynligt må anses at være følger af, at gavlen er ubeskyttet og vestvendt og, at den efter klagers overtagelse er blevet hulmursisoleret.

Afskallende puds/maling på et ældre hus, kan efter fast praksis ikke betragtes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det er ikke selskabets opfattelse, at klager har fremlagt oplysninger som viser, at klagers ejendom er nævneværdigt anderledes end andre tilsvarende ejendomme fra 1930, og der er desuden ingen oplysninger som peger på, at der ikke skulle være anvendt egnede produkter til vandskuring og maling af gavlen.

Henset til, at malingen iht. klagers egne oplysninger relativt dramatisk begyndte at skalle af ca. ½ år efter, at der var blevet hulmursisoleret, er det ikke fra klagers side sandsynliggjort, at der skulle have været nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet, fx som følge af de arbejder, som sælger fik udført for 10 år siden (i 2009).

Det anmeldte forhold kan herefter ikke anses at udgøre en skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 eller at have været tilstede på overtagelsestidspunktet, jf. betingelsernes pkt. 3.5."

Klageren har i mail af 24/11 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Som det ses af Dansk Boligforsikrings respons på min klage, påstår selskabet, at den voldsomme afskalning, jeg har observeret på min vestvendte gavl skyldes, at jeg har fået foretaget hulmursisolering i december 2018. Som det også ses af forsikringsselskabets korrespondance, er den afskalning, jeg har været vidne til, tidligere blevet kaldt "forventelig", uden yderligere bagvedliggende årsag eller forklaringer.

Jeg er jo godt klar over at selskabet alene er interesseret i at fraskrive sig dets forpligtigelse og derfor har respons fra selskabet alene været udokumenterede og luftige bortforklaringer i forskellige retninger.

Jeg har derfor rettet henvendelse til Teknologisk Institut (murværkscentret) for at få undersøgt facadebehandlingen, samt revnedannelse i muren. En af murværkscentrets eksperter har allerede på baggrund af billeddokumentation udtalt, at der lader til at være en væsentlig udfordring med vedhæftningen af overfladebehandlingen. Denne ekspert vil besigtige huset i december, 2020 og kan desværre først have en rapport, med de tekniske beviser, klar i januar måned, 2021.

Til gengæld vil repræsentanten fra Teknologisk Institut også besigtige øst gavlen og trappeskakt til kælder, idet der viser sig at være begyndende afskalning her og at overfladebehandling lader til at være påført uden på et underliggende lag af kalk.

Siden Teknologisk Institut først kan levere den endelige rapport i januar, vil jeg gerne bede om udsettelse af svarfristen til den 31 januar, 2021."

Klageren har i mail af 7/1 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Nu har jeg, sammen med en rådgiver, været i dialog med Teknologisk Institut. Teknologisk Institut har fået tilsendt mursten og puds til syn, men ønsker at underkaste materialet en laboratorieanalyse, som kommer til at koste mig 13.000kr plus moms. Det er desværre lidt dyrt for mig, så jeg må lade sagen fortsætte uden denne analyse. Murværkseksperten og jeg kunne godt blive enige om at det ikke er forventeligt, at murværket skaller af så hurtigt, som det er tilfældet med mit hus og derfor må der være en anden underliggende årsag.

Jeg har forhørt mig hos sælger, som fortæller at huset blev sandblæst, pudset op og malet i efteråret 2017, kort før jeg overtog huset i februar 2018."

Klageren har supplerende i mail af 12/1 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Til Ankenævnet,

En vigtig tilføjelse til mine øvrige indlæg til sagen er, at tre genboer/naboer, har været vidne til at netop facaden er blevet renoveret gentagne gange med få års mellemrum, senest, som nævnt nedenfor, i 2017 i forbindelse med at huset skulle sælges, og jeg overtog 1. februar 2018. Det må være tilstrækkelig baggrund for at kunne konstatere, at der er en kronisk problematik med facaden på dette hus, som ikke er nævnt i tilstandrapporten, og som et skjult fejl.

I forsikringspolicyen står der:

'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, deformation, 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'. Endvidere står der i policyen følgende: '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". Facademuren som tidligere har været sandblæst, står i nu delvis blottet for puds med risiko for (og begyndende) algedannelse og fugtophobning og frostsprængninger i muren.

I policyen står der yderligere følgende '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 og,
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden'.

Da naboerne bevidner at selvsamme facademur, i modsætning til de øvrige dele af huset ydermure, gentagne gange er blevet renoveret, kan vi konstatere at det er en præeksisterende problematik, som forårsager den voldsomme afskalning.

På den baggrund forventer jeg at Dansk Boligforsikring dækker renoveringen af facademuren."

Selskabet har i brev/mail af 16/2 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har tidligere anmodet om en udsættelse af svarfristen med henblik på, at Teknologisk Institut skulle besigtige ejendommen i december 2020.

Klager oplyser dog d. 7. januar 2021, at der ikke vil blive fremlagt yderligere materiale i sagen.

Det syntes dog at fremgå, at Teknologisk Instituts fokus primært har været gavlens overfladebehandling, og ikke eventuelle problemer med dampspærren, som klager tidligere har angivet som årsagen til klagen.

Selskabet har ikke mulighed for at kommentere på klagers oplysninger om udtalelser fra naboer.

Det er dog ikke overraskende, at det er husets vestvendte gavl, som er mest vedligeholdelseskrævende."

Til dette har klageren fremsendt brev af 18/2 2021, hvori det bl.a. er anført:

"Jeg har modtaget svar fra Dansk Boligforsikrings jurist ... og vil kommentere på det nedenfor og derudover har jeg ikke yderligere kommentarer til sagen.

[Selskabet] skriver: Klager oplyser dog d. 7. januar 2021, at der ikke vil blive fremlagt yderligere materiale i sagen. Det syntes dog at fremgå, at Teknologisk Instituts fokus primært har været gavlens overfladebehandling, og ikke eventuelle problemer med dampspærren, som klager tidligere har angivet som årsagen til klagen.

Jeg har allerede tilvejebragt grundig faglig dokumentation fra en erfaren specialist (bygningskonstruktør og arkitekt ...) i form af udførlig beskrivelse og billeder af de bygningsmæssige skader, herunder den hullede dampspærre og facademuren. Derfor har jeg ikke involveret Teknologisk Institut i den problematik, som i øvrigt meget klart er angivet i Dansk Boligforsikrings egne dokumenter, som en skade der berettiger til 70-90% dækning. En bidragende årsag til skaden på facaden kan være, at facadearbejdet (pudsning og maling) ikke er udført i hht. gældende professionel praksis. Facaden kan være blevet pudset op i for koldt eller for tørt vejr, og den kan være blevet malet for hurtigt efter påføring af puds, eller der kan være underliggende kalk på facaden. Det er denne del af skaden jeg ønskede Teknologisk Instituts undersøgelse af. Porøsiteten af de malingsflager der falder ned - nogle af dem på størrelse med en voksen mands hånd, kunne tyde på det, ligesom facadens udseende i det hele taget. På grund af fugt-udtrængning indefra, som skyldes den flere steder gennembrudte dampspærre, bliver pudsnedfaldet fremskyndet og mere voldsomt.

Ankenævnet for Forsikring

10.

95928

Der er dog ikke, fra mit perspektiv, nogen grund til at betale Teknologisk Institut 13.500kr for en undersøgelse, da resultatet, som denne sag viser, med al sandsynlighed igen vil blive blankt tilbagevist som den tidligere dokumentation jeg har tilvejebragt. Selskabet har ikke på noget tidspunkt bidraget med kvalificeret faglig input siden sagen startede i marts 2020. Det er blevet uhyggeligt klart, at uanset hvilken faglig dokumentation jeg leverer for skaden, vil selskabet besvare det med gætværk og bortforklaringer.

[Selskabet]: 'Selskabet har ikke mulighed for at kommentere på klagers oplysninger om udtalelser fra naboer. Det er dog ikke overraskende, at det er husets vestvendte gavl, som er mest vedligeholdelseskrævende'.

Jeg har tilvejebragt fagligt begrundet dokumentation på den omfattende skade jeg har på facaden, og som er opstået kun 2½ år efter facaden blev renoveret sidst. Naboer og genboers vidneudsagn vejer tungt i forhold til at understøtte det forhold, at der er en kronisk problematik med murværket på gavlen. Uanset hvilket eksperter jeg måtte konsultere, vil de være enige med mig i, at der er ikke nogen sund bygningsdel på et hus, som skal pudses op hvert 2 – 3 år, uanset hvilket verdenshjørne den vender mod."

Klageren har i mail af 11/4 2021 til nævnet supplerende bl.a. anført:

"Jeg tillader mig hermed at indsende endnu et dokument. Jeg har sat mit hus til salg, da jeg skal flytte til I den forbindelse har jeg fået udarbejdet en tilstandsrapport. Jeg vil gerne henlede opmærksomheden til side 11, kategorien "Beboelse, Ydervægge", hvor sagkyndig som kommentar til facaden mod vest har anført følgende: "Det vurderes at "bunden" ikke er optimalt afrenset/primet inden vandskuringen. Overfladerne skønnes at være med plastindhold, emulsion og ikke åndbart materiale".

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapporter af hhv. 15/1 2018 og 11/4 2021, skadeanmeldelse af 4/3 2020, Besigtigelsesnotat af 14/4 2020 fra selskabets taksator m. fotos , Besigtigelsesnotat m. fotos af 24/6 2020 fra bygningskonstruktør og arkitekt indhentet af klageren, korrespondance mellem klageren og selskabet og police og forsikringsbetingelser. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af Tilstandsrapport udfærdiget forud for klagerens køb af ejendommen af 15/1 2018 fremgår bl.a.:

A Beboelse

A. Primære bygningsdele

B. 1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Ventilation K3

Isolering er i vidt omfang ført helt ud mod tagflade, hvorfor der ikke er tilstrækkelig ventilation i tagrum langs skråvægge og skunkrum.

Note: Forholdet indebærer risiko for fugtophobning og dermed følgeskader. Isolering bør tilrettes, så der opstår tilstrækkelig luft mellem tag og isolering

Af Tilstandsrapport udfærdiget i forbindelse med klagerens påtænkte salg af ejendommen af 11/4 2021 fremgår bl.a.:

"Beboelse – ydervægge

- [Grå] (mindre alvorlige skader): Flere revner i facadepuds
- [Grå] (mindre alvorlige skader): Mindre pudsafskalninger og revner i østgavl
- [Gul] (alvorlige skader): Større pudsafskalninger i vestgavlens trekant. Bemærkning: Det vurderes at "bunden" ikke er optimalt afrenset/primet inden vandskuringen. Overfladerne skønnes at være med plastindhold, emulsion og ikke åndbart materiale"

Af Besigtigelsesnotat af 14/4 2020 fra selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Ude:

Gavl mod vest ses med afskalninger. Billede 1

Puds afskalninger fra facade mod vest ses liggende på jorden. Billede 13-14

Facade mod nord ses med afskalninger. Billede 2-11-12

Gavl mod vest ses med afskalninger. 6-7-8-9-10-17-19

På google street foto fra 2012 ses de samme afskalninger. Billede 21

Konklusion:

Årsag kan være at forarbejdet ikke har været tilstrækkeligt grundigt (afrensning/grunder). Her ses flere steder afskalninger og begyndende alger imellem kalkmaling og facade maling. På Google street foto fra 2012 ses samme afskalninger. Facade er sandblæst i 2016 så afrensning burde være i orden, men muligvis er der sjusket med grunden. Det er dog også et ældre hus, og det er den udsatte vestgavl der er værst. Det er ikke usædvanligt. Der er blevet hulmursisoleret, og ikke malerbehandlet hvor der har været udtaget sten.

Alderen på det skadede:

2016. Facade er sandblæst i henhold til sælgeroplysninger i TR"

Af Besigtigelsesnotat m. fotos af 24/6 2020 fra bygningskonstruktør og arkitekt indhentet af klageren fremgår bl.a.:

2.0 Observationer og registrering

Flagerne der falder af murværket er sammensat af maling og puds, således at murværket står blottet efter afskalningen. Det kan herved konstateres at vedhæftningen for maling er fin, men problemet ligger i hæfteevnen mellem murværk og tyndpuds. Da vi er bekendt med malingstypen, som er en silikatmaling påført i et lag, som netop anbefales til denne type opgaver, kan det derfor med stor sandsynlighed udelukkes at det er malingen der er årsagen til afskalningen.

2.1 Mulige årsager til afskalling af puds

Ofte sete årsager til denne type murskader kan have udgangspunkt i en eller fra af følgende grunde:

- Murværk ikke har været tilstrækkelig afrenset for tidligere overfladebehandlinger.

Den umiddelbare observation er at murværket er afrenset tilstrækkeligt da der fremkommer blank mur uden nævneværdig rester af andet materiale som kan skade vedhæftningen. Dette ses særligt på billede nr. 4.

- Forkerte materialevalg til opgaven.

Vi kender malerbehandlingen som anbefales til arbejdet. For den underliggende tynd pus, kender vi ikke det specifikke produkt, men set i lyset af de meget områdespecifikke murskader kan det med al sandsynlighed udelukkes at det er tyndpudsproduktet der er årsagen skaderne.

- Ukorrekt håndtering af materialer og arbejdsgange.

Det kan ikke udelukkes at der stedspecifikt kan have været forhold under udførelsen af arbejdet, som kan være medvirkende til en ringere vedhæftning i de pågældende områder end på resten af huset.

Årsager til dette kan være at arbejdet er udført på en for tør og måske solopvarmet overflade, eller at der har forekommet frostvejr under selve arbejdets udførsel, eller inden for 3 døgn efter arbejdets udførsel.

Endelig kan blandinger vand /mørtel /cement været ukorrekt.

En af ovenstående forhold kan ikke udelukkes at være helt eller delvist medvirkende til skaderne.

- Indefra kommende fugt der resulterer i frostsprængninger.

Indefra kommende fugt, kan typisk i velisolerede konstruktioner, forårsage frostsprængninger, hvis der kan tilføres fugt fra den indvendige side af konstruktionen. Den varme og fugtholdige luft (også kaldet damptryk) fra indersiden af konstruktionen bliver nedkølet på sin vej i konstruktionen og når dugpunktet omkring eller i murkonstruktionen. Her er den relative luftfugtighed så høj at der dannes kondens. Kondensen transporteres via murværket permabilitet ud til murværkets yderside, hvor der således under de rette vejrmæssige betingelser sker en frostsprængning i overfladen. Et fænomen man oftest ser på nordvendte facader da de er mere udsatte for lav fordampning og generelt lavere temperaturer. Den aktuelle gavl er vestvendt.

At dette forhold gør sig gældende kan ikke udelukkes.

...

4.0 Konklusion

Ud fra den foretagne besigtigelse af gavlkonstruktionen kan følgende konkluderes:

Det kan ikke udelukkes at der har fundet ukorrekt håndtering af materialer eller fagligt ukorrekte arbejdsgange sted, da der ikke er kendskab til disse forhold.

Sammenholdes de skadesområder der er på gavlen med placeringen af perforeringen af dampspærren, hvor der er i indervæg er placeret indbyggede stikkontakter i væg, er der sammenfald mellem kontakternes placering og skadesområder udvendigt på gavltrekan. Set i lyset af at resten af huset stort set er skadesfrit, må det antages at der er en sammenhæng mellem den perforerede dampspærre og skader på udvendig side af gavl."

Af forsikringsbetingelser Nr. W.1.1.17 fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket

3.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

Ved "nærliggende risiko for skade" forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1930 og er overtaget af klageren den 2/2 2018. Ejendommen er en muret villa med kalkmaling under facademaling. Klageren anmeldte den 4/3 2020, at facadeoverfladen i 2019 gradvist var begyndt at smuldre på grund af dårlig tilhæftning af malingen på den eksisterende kalkoverflade efter den tidligere ejers facaderenovering i 2017, hvor huset var blevet sandblæst pudset op og malet. Efter at selskabets skadekonsulentfirma havde besigtiget ejendommen den 14/4 2020, afviste selskabet, at der forelå et dækningsberettigende forhold. Klageren ønsker, at selskabet skal betale for udbedring af forholdet. Det fremgår, at det særligt er den vestlige gavlfacade, hvor puds og maling afskaller.

Klageren har blandt andet anført, at facaderne var fejlbehandlet ved overtagelsen, og at fejlbehandlingen ikke er nævnt i tilstandsrapport af 15/1 2018 udarbejdet forud for klagerens overtagelse af ejendommen i 2020. Klageren har fremsendt en ny tilstandsrapport af 11/4 2021 udarbejdet i forbindelse med klagerens påtænkte salg af ejendommen, hvoraf fremgår, "Det vurderes at 'bunden' ikke er optimalt afrenset/primet inden vandskuringen. Overfladerne skønnes at være med plastindhold, emulsion og ikke åndbart materiale".

Klageren har også henvist til et besigtigelsesnotat af 26/6 2020 udfærdiget af en arkitekt, som han har indhentet, hvor det anføres, at årsagen antages at være, at dampspærren på ydersiden af isoleringen på indersiden af den vestvendte facademur er brudt flere steder, bl.a. ved stik-kontakter. Ifølge arkitekten kan dette forhold medføre ophobning af kondensfugt i ydermuren.

Selskabet har fastholdt sin afvisning og har blandt andet anført, at de indvendige konstruktioner vurderes at være sædvanlige, og at selskabet ikke har grund til at tro, at de indvendige konstruktioner skulle kunne være årsag til opfugtninger af ydervæggene udover, hvad der må anses at være sædvanligt for denne type ejendomme. Selskabet henviser til, at afskalningerne er opstået efter, at klageren har fået huset hulmursisoleret, og at det er velkendt, at en hulmursisolering kan forskyde fugtbalancen i muren, og gøre formuren mere udsat for frostska-der.

Selskabet har videre anført, at der ikke er oplysninger om, at klagerens ejendom skulle være fejlkonstrueret, eller at gavlen skulle være blevet fejlbehandlet, og det er derfor selskabets opfattelse, at de anmeldte afskalninger mest sandsynligt må anses at være følger af, at gavlen er ubeskyttet og vestvendt, og at den efter klagers overtagelse er blevet hulmursisoleret.

Af besigtigelsesrapporten fra selskabets taksator af 14/4 2020 fremgår blandt andet, "**Konklusion:** Årsag kan være at forarbejdet ikke har været tilstrækkeligt grundigt (afrensning/grunder). Her ses flere steder afskalninger og begyndende alger imellem kalkmaling og facade maling. På Google street foto fra 2012 ses samme afskalninger. Facade er sandblæst i 2016 så afrensning burde være i orden, men muligvis er der sjusket med grunden. Det er dog også et ældre hus, og det er den udsatte vestgavl der er værst. Det er ikke usædvanligt. Der er blevet hulmursisoleret, og ikke malerbehandlet hvor der har været udtaget sten."

Af Besigtigelsesnotat m. fotos fra bygningskonstruktør og arkitekt indhentet af klageren af 26/6 2020 fremgår blandt andet, "Ud fra den foretagne besigtigelse af gavlkonstruktionen kan følgende konkluderes: Det kan ikke udelukkes at der har fundet ukorrekt håndtering af materialer eller fagligt ukorrekte arbejdsgange sted, da der ikke er kendskab til disse forhold. Sammenhol-

des de skadesområder der er på gavlen med placeringen af perforeringen af dampspærren, hvor der er i indervæg er placeret indbyggede stikkontakter i væg, er der sammenfald mellem kontakternes placering og skadesområder udvendigt på gavltrekant. Set i lyset af at resten af huset stort set er skadefrit, må det antages at der er en sammenhæng mellem den perforerede dampspærrer og skader på udvendig side af gavl."

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 ikke har godtgjort, at malingen af facaderne eller pudslagets tilstand på overtagelsestidspunktet – eller i øvrigt forhold ved hulmursisolering eller dampspærre – udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelserne punkt 3.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for det anmeldte forhold vedrørende ejendommens facader.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at en køber ikke kan forvente, at vedligeholdelsen af facader på et ældre hus gennem årene er foretaget optimalt. Nævnet bemærker, at der efter nævnets opfattelse påhviler malede, pudsede facader som de i sagen omhandlede en latent vedligeholdelsesbyrde, og at nævnet ikke finder det godtgjort, at det anmeldte forhold, der navnlig vedrører ejendommens vejrligsmæssigt udsatte vestlige gavlfacade adskiller sig næneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af samme alder.

Det, som klageren i øvrigt har anført, herunder at årsagen kan være ophobet kondensfugt i mure som følge af en indvendig perforeret dampspærre ved stikkontakter, finder nævnet ikke kan føre til andet resultat.

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

95928

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', written in a cursive style.

Peter Thønnings