

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. april 2022 blev i sag nr. 97373:

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 4/10 2021 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Kort tid efter køb af vores hus, begynder der at trække rød maling ud igennem facaden på hele huset. Dette undrer os meget da huset ifølge ejendomsmægleren er nymalet kort før salg (vedhæftede billeder fra Instagram bekræfter dette). Vi kontakter [håndværker], der bekræfter, at huset er behandlet forkert forud for salg. Der er ikke anvendt speciel spærre forud for nymaling/renovering af huset, hvilket betyder at den nye maling skaller af.

Dansk Boligforsikring kontaktes, men afviser indledningsvis. Dette finder vi ikke tilfredsstillende, hvorfor de i 2. anden omgang sender 'uvildig' konsulent den 19. maj 2020. Danske Forsikring angiver: 'Forholdet opstår, vurderer vi, fordi der ikke har været anvendt spærre til den pudsede væg, før facaderne er malet over med den grå maling.' De er således enige i at udarbejdelsen af malerarbejdet ikke er udført korrekt.

Trods dette afvises klagen med henvisninger til afgørelse AK90289 med følgende udsagn fra Danske Forsikring: 'Som køber kan man ikke forvente, at der altid har været tale om en optimal vedligeholdelse, på alle områder'. Der er i vores tilfælde ikke tale om en 'vedligeholdelse der ikke er optimal', men en direkte håndværksmæssig fejlbehandling af hele huset forud for salg, der efterlader os med en stor regning til udbedring af skaderne. Derfor finder vi ikke afgørelsen værende sammenlignelig med vores situation.

Vi kontakter herefter specialist fra [farveforhandler], der besigtiger huset og efterfølgende pr. mail den 8/3 2021 udtaler: 'Årsagen til afskalningerne skal nok findes i at der er malet og muligvis ikke grundet på en ikke bæredygtig bund (bla. smittende underlag). Disse afskalninger ville med meget stor sandsynlighed udvikle sig over tid og blive mere og mere udpræget på facaden.' Dette kan vi ligeledes bekræfte, idet vi tydeligt kan se hvordan malingen løbende falder/skaller.

Vi har fået et tilbud på udbedring af skaden på huset. Totalafrensning til ren, fast og bæredygtig bund, maling mv. fra [håndværker], 25/6 2021, pålydende 373.437,50kr

Dette beløb anser vi for et tydeligt udtryk for en væsentlig forringelse af husets værdi, der står angivet i Polisens 3.1 'eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi' ligesom der er 'nærliggende risiko for skade', idet malingen fortsat falder af og pudsen nogle steder står ubehandlet med risiko for frostsprængninger og fugtgennemtrængning til husets indre trækonstruktion.

Vedhæftet er dokumentation + billeder.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at vores ejerskifteforsikring dækker de udgifter, der er forbundet med udbedringen af den fejlbehandlede/malede overflade."

Selskabet har den 29/10 2021 bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører den malede facade på ejendommen, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at malerbehandlingen af facaden ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 18. februar 2019. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A. Tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

Den 3. april 2020 anmelder klager rød maling, som trænger igennem malingen på facaderne af huset. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag B.

DBF afviser i første omgang forholdet, da der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klager er uenig med afvisningen, og på denne foranledning besigtiger DBF facaderne den 19. maj 2020. Besigtigelsesnotat med billeder fremlægges som bilag C og klagers indsigelse på første afgørelse fremlægges som bilag D.

Den 3. juli 2020 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages herefter ikke til DBF's interne klageafdeling. Afgørelser fra DBF af den 7. april 2020 og den 3. juli 2020 er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring i oktober 2021.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække totalafrensning af husets facader til ren, fast og bæredygtig bund, opsætning af nyt pudslag samt malerbehandling af husets facader i henhold til indhentede tilbud til i alt kr. 373.437,50.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 18. februar 2019 var forhold ved facaderne på ejendommen, der udgjorde en dækningsberettigende skade. Ligeledes påhviler det klager at bevise, at facadens stand på overtagelsestidspunktet udgjorde en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Huset er en murmestervilla fra 1919 med pudsede facader og høj sokkel opført efter datidens almindelige byggeskik.

Besigtigelseskonsulenten undersøger facaden på huset og kan konstatere, at facaden er forholdsvis

nymalet med en grå farve. Flere steder på facaden kan konsulenten konstatere, at det gamle lag røde maling trænger igennem den nye facademaling. Farvegennemtrængningen kan ses både ved sokkel og på facaden. Konsulenten finder ved besigtigelsen ligeledes gamle bølter med den nuværende grå facademaling, hvoraf fremgår, at det er en korrekt facademaling med åndbarhed, som er brugt til facadebehandling.

Ifølge klager er det sælger, der har udført den grå malerbehandling, og konsulenten vurderer, at facaden er blevet malerbehandlet indenfor de seneste 5 år.

Konsulenten vurderer, at årsagen til, at farven trænger igennem, er, at sælger formentlig ikke har behandle facaden med grunder/forsegler til den pudsede væg, inden malingen er påført, hvilket medfører, at den røde maling trænger igennem den grå noget tid efter behandlingen. Konsulenten konkluderer, at farvegennemtrængningen ikke har nogen nævneværdig betydning for husets brugbarhed eller beskyttelse mod vejrlige forhold, og at forholdet udelukkende er af kosmetisk karakter.

Klager har fremlagt en udtalelse fra en specialist hos farveforhandleren ... , som i forbindelse med besigtigelse af ejendommen den 5. marts 2021, kan bekræfte besigtigelseskonsulentens vurdering om, at der ikke er grundet/forseglet. Derudover registrerer specialisten fra [farveforhandler], at der er begyndende afskalninger af det yderste lag maling ved gavl og sokkel jf. de af klager fremlagte billeder.

Da håndværksmæssigt sjusket arbejde ikke i sig selv er dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen, gør DBF på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist forhold ved den på huset udførte facademaling, der på overtagelsestidspunktet den 18. februar 2019 udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand herunder en nævneværdig nedsættelse af ejendommen brugbarhed og værdi sammenlignet med tilsvarende bygninger med samme alder og i god vedligeholdelsesstand.

Der er udelukkende tale om forhold af kosmetisk karakter, ligesom klager ikke kan forvente, at sælgers malerbehandling af facaderne er foretaget optimalt. Overmalede facader er i øvrigt under alle omstændigheder forbundet med løbende vedligeholdelse efter blot få år."

Klageren har den 20/12 2019 bl.a. anført:

"Til vurdering for Ankenævnets mulighed for at vurdere vores klage over Dansk Boligforsikring, skal vi for en god ordens skyld gøre opmærksom på, at vores klage indeholder følgende klagepunkter

1) Fejlbehandlingen af huset, der har medført en væsentlig værdiforringelse.

Og

2) Risiko for bekostelige følgeskader som følge af den fejlagtige malerbehandling

1) Ved Dansk Boligforenings svarskrivelse af 8. november 2021, fremgår det, at deres vurderingskonsulent har undersøgt vores hus.

Herunder konstaterede konsulenten, at der var sket en fejlbehandling af huset, idet huset ikke var påført en krævet grundforsegler, da det blev malet af sælger/malerfirmaet umiddelbar inden vores overtagelse. Efter det oplyste blev huset overmalet efter opfordring fra ejendomsmægleren, idet dette vil medføre en værdiforøgelse i salgsøjemedet. Billede 'Insta1' og 'Insta2' dokumenterer, at huset er malet kort forinden salg, og billederne er fra tidligere ejes Instagram profil uploadet den 22. oktober 2018.

Vores egen konsulent, ... , er nået frem til samme resultat af sin undersøgelse og er således enig med Dansk Boligforenings konsulents konstatering. Følgeskaden skyldtes manglende grundforsegling inden den endelige maling. Uagtet at sælger/malerfirmaet efterfølgende bruger facademaling med åbenhed, ændre dette ikke på, at skaden er opstået og kræves udbedret.

Udbedring af skaden til kr. 373.437,- som skal erlægges, inden vi har mulighed for at sælge huset. Skade er svarende til en forringelse af huset på 6.5 %, hvilket vi vurderer som en væsentlig forringelse. Købspris 5.750.000kr.

Under henvisning til Forsikrings policens pkt. 3.1 fremgår det, at Dansk Boligforsikring dækker fysiske skader, der nedsætter boligens værdi.

2)

[Håndværker], udtalte efter sin vurdering af husets facade, at han var af den overbevisning, at der var klart risiko for følgeskader de kommende år, dersom skaden med begyndende afskalninger ikke blev udbedret.

Dansk Boligforsikrings vurderingskonsulen er dog uenig heri. Han udtaler, at fejlbehandlingen og farvegennemtrængningen ikke har noget 'nævneværdig betydning' for husets brugbarhed eller beskyttelse mod vejrlige forhold.

Konsulentens formulering med 'nævneværdige betydning' finder vi noget vage, idet han ikke med sikkerhed kan udelukke, at der sker følgeskader.

Hans udtalelser indebærer derfor, at der er risiko for følgeskader, som vore egen konsulent har gjort opmærksom på.

Dansk Boligforsikring påpeger i sin svarskrivelse, at håndværkermæssigt sjusket arbejde ikke i sig selv er dækningsberettiget.

Vores konsulent er dog af den opfattelse, at den manglende forsejling af huset ikke er en sjuskefejl, men manglende kendskab til fagvidenskaben, som alle fagmænd bør vide. Deriblandt menes der også, at konsulenten fra Dansk Boligforsikring burde have kendskab til malerarbejde. Dersom dette ikke er tilfældet, burde han have opsøgt en hjælper, der kunne afhjælpe hans manglende viden.

Vi har valgt at kontakte en uvildig byggesagkyndig til vurdering af skaden. Den byggesagkyndige er ligeledes enig med [håndværker] og Specialisten fra [farveforhandler] og skriver '...det må forventes, at der vil komme yderligere skader på huset.' Rapporten vedlagt.

Under henvisning til ovenstående er vi af den klare overbevisning, at vi er berettiget til dækning af skaden. Vi har forsøgt at dække os ind mod fejl og mangler på vores hus ved at tegne en udvidet forsikring hos Dansk Boligforsikring, ligesom vi har forsøgt at tage kontakt til flere uvildige for vurdering af skaden.

Vedlagt er billederne 'Facade7' og 'Facade8'. Ved sammenligning af 'Facade7' med 'Facade1' ses det, at den røde farve over tid bliver mere og mere fremtrædende. 'Facade8' er et nyt billede fra husets østlige side, optaget mandag den 13. december 2021, hvoraf det fremgår hvordan den fejlbehandlede facade er begyndt at falde af i flager. Dette indikerer at skaden fortsat er i udvikling.

Sluttelig skal vi henvise til tidligere afgjort sagsnummer 93072 fra den 7. august 2019, der efter vores opfattelse er sammenlignelig med vores situation. En sag hvor forsikringen ligeledes var uenig med klageren."

Selskabet har den 14/1 2022 bl.a. anført:

"Klager anfører, at malerbehandlingen af ejendommen medfører en værdiforringelse i forbindelse med udbedring. Det skal bemærkes, at det i skadebegrebet ikke henvises til nedsættelse af boligens økonomiske værdi, men derimod til den byggetekniske værdi. Der henvises i den forbindelse til forsikringsbetingelsernes punkt 5.7, hvoraf det fremgår, at eventuelt værditab af ejendommen ikke er dækket.

Klager fremlægger ligeledes en tilsynsrapport samt nye billeder af ejendommens facade. Af rapporten fremgår det – som det er beskrevet af både klagers maler og DBF's konsulent – at malerbehandlingen ikke er udført korrekt, hvorfor den røde maling trænger igennem den grå.

Rapporten ændrer ikke på DBF's opfattelse af sagen. Overmalede facader er generelt følsomme overfor udefrakommende påvirkninger såsom vind, slagregn og frost, og er forbundet med løbende vedligeholdelse – også ved korrekt udførte overmalede facader. Særlig henset til husets alder (1919) er det DBF's opfattelse, at de overmalede facader ikke går ud over, hvad man kan forvente lignende huse af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Dette er ligeledes i tråd med den nævnte kendelse 93072, hvor Nævnet i sin afgørelse ligger vægt på, at ejendommen - til forskel fra nærværende ejendom - er opført i 1997 og ved anmeldelsestidspunktet dermed kun er 19 år gammel og ikke 101 år gammel."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 20/5 2020 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

Forholdet er på alle facader på huset

Ude:

Man kan se på facaden er forholdsvis nymalet (se foto 2)

Man kan se at der trækker en rød farve igennem den nye facademaling (se foto 4, 11, 12, 13, 15, 17, 19, 20, 31, 40, 44, 50 og 51)

Man kan se den grå maling som er brugt på facaderne, er en rigtig facademaling og den er åndbar (se foto 34 til 39)

Konklusion:

Jeg vurderer, at man har glemt at male med en spærre/forsegler til pudset væg, før man har malet facaderne med den nye maling. Fordi man ikke har brugt en spærre/forsegler oven på den gamle røde farve, trækker den røde farve igennem den nye facade maling, og derfor kommer der områder, hvor man kan se udtrækket fra den røde maling efter noget tid.

Alderen på det skadede:

Jeg vurderer, at det er et sted mellem 1 til 5 år siden man har malet huset. Det er et skøn da der ikke ligger nogen oplysninger på dette.

Konstruktiv betydning:

Jeg vurderer, at der ikke er en konstruktiv betydning for ydervæggens funktion. Det er udelukkende kosmetisk.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Den gamle maling trækker igennem den nye maling, fordi der mangler at blive smurt spærre/forsegler oven på den gamle maling, før man malet med den nye maling.

Jeg vurderer, at der er en nærliggende risiko for, at der kommer mere rød maling igennem den nye maling forskellige steder på huset.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Der er ikke noget ulovligt, med det er byggesjusk, der er blevet lavet på udførelsestidspunktet.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja jeg vurderer at det har været til stede ved overtagelse, i en mindre grad og nu kommer der mere og mere fra hele tiden.

TILSTANDSRAPPORT:

Fra bemærkninger i tilstandsrapport:

Ikke noget

Anmærkninger i tilstandsrapport:

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle K2 Der er områder med dårligt vedhæftet puds på ydervæg, f.eks. ved hushjørne mod nordøst, samt gavl i samme område.

Note: Skader skønnes uden betydning for ydervæggens funktion, dog må påregnes løbende behov for reparation/vedligeholdelse.

Policeforbehold:

De har udvidet dækning

Ja man vurderer ikke relevant for sagen

Fra sælgeroplysninger:

3.1 Har du kendskab til, at der er eller har været revner eller andre skader i yder- eller indervægge/skillevægge?

Hvis ja, hvor?

Revner i pudset i ydermur repareret

Er anmeldte forhold 'fejlnævnt i TR, har det været klart tydeligt for BS?

Ja. der står ikke noget om at den røde farve trækker igen gennem den nye maling.

Regres:

Nej da jeg ikke synes byggesagkyndig har haft en mulighed for at se det da jeg ikke tror det har været til stede da han lavet TR."

Af mail af 8/3 2021 fra specialist fra farveforhandler indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Facaden fremstår i dag med en del afskalninger, se vedlagte billeder. Årsagen til afskalningerne skal nok findes i at der er malet og muligvis ikke grundet på en ikke bæredygtig bund (bla. smittende underlag). Disse afskalninger ville med meget stor sandsynlighed udvikle sig over tid og blive mere og mere udpræget på facaden."

Af tilsynsnotat af 19/12 2021 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Tilsynet vedrører

Vedhæftet er billeder fra gennemgangen.

Der ses tydeligt flere steder at facade puds er revnet og puds sidder løst.

Der er flere steder afskalninger fra malingen.

Der er flere steder lavet puds rep som er blevet malet, og da gammel rød malingen trænger igenem flere steder så er det tydeligt at der ikke er brugt en primer først. Flere steder er den nye puds heller ikke fastgjort sammen med gammel puds

Forarbejdet inden maling er ikke gjort korrekt og det må forventes at der vil komme yderlige skader på huset.

Løst puds og revner burde være udbedret inden ny maling og ikke bare været blevet malet over. Derfor er de kommet igen så hurtigt.

Der er ikke afrenset godt nok inden maling eller brugt primer."

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K2

Der er områder med dårligt vedhæftet puds på ydervæg, f.eks. ved hushjørne mod nordøst, samt gavl i samme område. Note: Skader skønnes uden betydning for ydervæggens funktion, dog må påregnes løbende behov for reparation/vedligeholdelse."

Af forsikringsbetingelserne 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, 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. 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:

...

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1."

Nævnet udtaler:

Ankenævnet for Forsikring

9.

97373

Klageren overtog den forsikrede ejendom, en murermestervilla fra 1919, den 18/2 2019. Han anmeldte den 3/4 2020, at der var begyndt at trække rød maling ud igennem facerne, og at dette skyldes, at den nye maling var påført uden forseglers. Klageren har fremsendt et tilbud på udbedring på 373.437,50 kr.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at forholdet alene er af kosmetisk karakter og derfor ikke opfylder ejerforsikringens skadesbegreb. Selskabet har videre anført, at klageren ikke kunne forvente, at sælgers malerarbejde var foretaget optimalt, og at overmalede facader er forbundet med løbende vedligeholdelse efter få år.

Klageren har anført, at sælger har lagt et billede af det nymalede hus op på et socialt medium den 22/10 2018, og at huset således var nymalet ved overtagelsen 4 måneder senere. Klageren har videre anført, at der er tale om en væsentlig værdiforringelse, idet prisen for udbedring svarer til 6,5 % af købsprisen. Klageren har også anført, at det mangelfulde malerarbejde vil medføre løbende afskalning.

Af mail af 8/3 2021 fra specialist fra farveforhandler indhentet af klageren fremgår, at "Facaden fremstår i dag med en del afskalninger, se vedlagte billeder. Årsagen til afskalningerne skal nok findes i at der er malet og muligvis ikke grundet på en ikke bæredygtig bund (bla. smittende underlag). Disse afskalninger ville med meget stor sandsynlighed udvikle sig over tid og blive mere og mere udpræget på facaden".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 20/5 2020 fremgår det, at "Jeg vurderer, at man har glemt at male med en spærre/forsegler til pudset væg, før man har malet facaderne med den nye maling. Fordi man ikke har brugt en spærre/forsegler oven på den gamle røde farve, trækker den røde farve igennem den nye facade maling, og derfor kommer der områder, hvor man kan se udtrækket fra den røde maling efter noget tid. ... Jeg vurderer, at der ikke er en konstruktiv betydning for ydervæggens funktion. Det er udelukkende kosmetisk. ... Den gamle maling trækker igennem den nye maling, fordi der mangler at blive smurt spærre/forsegler oven på den gamle

maling, før man malet med den nye maling. Jeg vurderer, at der er en nærliggende risiko for, at der kommer mere rød maling igennem den nye maling forskellige steder på huset. ... Der er ikke noget ulovligt, med det er byggesjusk, der er blevet lavet på udførelsestidspunktet".

Af tilsynsnotat af 19/12 2021 fremgår det, at "Der ses tydeligt flere steder at facade puds er revnet og puds sidder løst. Der er flere steder afskalninger fra malingen. Der er flere steder lavet puds rep som er blevet malet, og da gammel rød malingen trænger igennem flere steder så er det tydeligt at der ikke er brugt en primer først. Flere steder er den nye puds heller ikke fastgjort sammen med gammel puds Forarbejdet inden maling er ikke gjort korrekt og det må forventes at der vil komme yderlige skader på huset. Løst puds og revner burde være udbedret inden ny maling og ikke bare været blevet malet over. Derfor er de kommet igen så hurtigt. Der er ikke afrenset godt nok inden maling eller brugt primer".

Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er den, der rejser et krav, som skal bevise, at kravet er omfattet af forsikringsdækningen.

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter producentanvisninger eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra det anførte i tilstandsrapporten.

Ankenævnet for Forsikring

11.

97373

Nævnet har også lagt vægt på, at det må lægges til grund, at forholdet ikke har konstruktiv betydning for facadernes funktion og holdbarhed. Der er således alene tale om et kosmetisk forhold.

Nævnet har videre lagt vægt på, at ejendommen er opført i 1919, og at udvendige vægflader på pudsede og malede huse er mere vedligeholdelseskærvende end andre typer udvendige vægflader. En køber kan i almindelighed ikke forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt. Nævnet finder det ikke godtgjort, at det anmeldte forhold adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af samme alder.

Nævnet har også lagt vægt på, at det i tilstandsrapportens punkt 2.1 (facader/gavle) med karakteren K2 er anført "Der er områder med dårligt vedhæftet puds på ydervæg, f.eks. ved hushjørne mod nordøst, samt gavl i samme område. Note: Skader skønnes uden betydning for ydervæggens funktion, dog må påregnes løbende behov for reparation/vedligeholdelse".

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings