

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 26. april 2023 blev i sag nr. 99204:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 7/1 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi køber huset på ... den 1. oktober 2018. Det er et kvalitetshus opført af ... og er opført i 1984. Huset fremstår både udvendigt og indvendigt i meget fin stand og i tilstandsrapporten står det oplyst, at huset er malet udvendigt i 2017.

I slutningen af juni 2021 kontakter jeg vores husforsikring hos [andet selskab], da vi har opdaget en bule på væggen ved det ene vindue i stuen. Jeg får at vide, at vi skal have en håndværker til at vurdere dette og jeg kontakter derfor et murerfirma, som henviser mig videre til ..., der er et skadeservice selskab, som kan undersøge og måle fugt og skader i bygninger. ..., som er fugtansvarlig kommer ud den 1. juli 2021 og besigtiger bulen på væggen og kan konstatere, at der ikke er fugt i væggen ved vinduet inde i stuen. Han vil ud at se vinduet udefra og her viser jeg ham, at vores facademaling er begyndt at bule ud og skalle af. Han fortæller mig, at dette skal jeg være opmærksom på ikke udvikler sig. Hvis det gør bør jeg kontakte ham igen.

Den 9. februar 2022 opdager jeg en stor revne i indervæggen inde på mit kontor. På ydersiden af denne væg er der en del afskalninger, og vi bliver derfor bekymret for, at det kan hænge sammen med afskalningen og bule i facademalingen. Vi kontakter derfor [skadesserviceselskabet] igen og beder dem komme ud og måle samt undersøge husets ydermure samt revnen i kontoret.

Det er i første omgang ... kollega, som kommer ud og måler den 10. februar 2022. Han kan konstatere, at der ikke er fugt i væggen indvendigt i kontoret. Revnen i væggen er en sætningsskade, som formentlig var blevet malet over og han kunne ikke afgøre, om det havde med ydervæggens tilstand at gøre. Herefter går han ud og laver målinger på de to ydermure ind til mit kontor og her konstaterer han, at der er forhøjet fugtmålinger. Han borer ind og måler fugten i hulmuren, hvor der også konstateres fugt. Han vurderer at opfugtningen i hulmuren ikke er tilstrækkelig til at fugten primært kommer fra soklen/grunden, men mere er pga. opfugtede mursten i ydermuren pga. forkert maling, som derefter har opfugtet hulmuren. Vi har selv en mistanke om, at det kan være en forkert maling, da de flager som skaller af virker meget plastik-agtige og indenunder er der en helt anden overflade. Når vi stryger fingrene hen over afgiver væggen under malingen nemlig hvidt kalk. Dette viser vi til [skadesserviceselskabet] og viser også en facademaling, som vi har fundet i skuret, da vi overtog huset. [Skadesserviceselskabet] tager fotos af denne og vil kigge nærmere på indholdet hjemme på kontoret. Vi har efterfølgende kontaktet sælger og hun bekræfter, at det er malingen fra skuret, som blev brugt til at male huset i 2017 og at det er foretaget af et professionelt malerfirma. Malingen er plastik-maling = akrylatmaling fra ...

Yderligere opfordrer [skadesserviceselskabet] os til at tale med vores naboer, da der er bygget otte huse af samme type på vejen, for at høre om de ved hvordan husene var malet, da de blev opført og om de også har haft problemer med malingen. Vi taler med en nabo, som har opført den ene hus og stadigvæk bor i det. De fortæller at husene oprindelig var kalkede og at der er flere huse, hvor der har været udfordringer, hvis man har valgt at male huset i stedet for at fortsætte med at kalke det. Vi har efterfølgende fået kendskab til at ønsker man at male et kalket hus, skal man være meget opmærksom på at rense husfacaden og behandle den korrekt inden man kan male med facademaling, da facademaling kan have svært ved at binde på en tidligere kalket væg.

[Skadesserviceselskabet] udarbejdede en rapport efter besigtningen i februar og vejleder os til at lave en skadeanmeldelse til vores ejerskifteforsikring, da de mener det er facademalingen, som er den primære årsag til fugten i væggene og at denne var påført før vi overtog huset, altså at det er en skjult skade som var til stede, da vi overtog huset, men ikke blev nævnt som et problem i tilstandsrapporten.

Da Frida forsikring i forbindelse med skadeanmeldelsen har bedt om et tilbud på prisen for udbedringen af skaden arrangerer [skadesserviceselskabet], at ... kommer og besigtiger huset sammen med ... den 8. april 2022. Her foretager [skadesserviceselskabet] målinger i alle ydervægge i huset og de konstaterer forhøjede fugtmålinger hele vejen rundt.

Efter vi har indsendt skadeanmeldelsen den 16. april 2022 inkl. [skadesserviceselskabets] rapport sender Frida forsikring en taksator ud for at besigtige skaden. Det er ..., som er bygningskonstruktør hos OBH-ingeniører. Han besigtiger huset den 2. maj 2022. Han vurderer også, at det er facademalingen, som er årsag til den ophobede fugt i ydermurerne og hulmursisoleringen.

Vi får afslag på vores sag fra ejerskifteforsikringen den 15. juni 2022 og indhenter udsagn fra ... fra [skadesserviceselskabet] som giver besked om, hvad konsekvensen bliver hvis skaden ikke udbedres, hvad som ligger til grund for skaden og hvor hurtigt skaden kan opdages. Dette udsagn indsender vi den 28. juni 2022 sammen med en indsigelse til FRIDA for at få sagen revurderet.

FRIDA afviser endnu engang sagen den 10. august 2022, men nævner at vi kan skrive til deres kvalitets- og klageafdeling, hvis vi er uenige i afgørelsen.

Herefter kontakter vi advokat ... fra ... Han udfærdiger en indsigelse til FRIDA forsikrings kvalitets- og klageafdeling, som sendes til dem den 22. august 2022 og han modtager et svar pr. mail med endnu et afslag den 24. august 2022.

Herefter går vi i dialog med advokaten og inden vi er færdige med vores videre drøftelser af muligheder i sagen bliver ... Vi afventer, at ... På anbefaling fra advokaten får vi foretaget en ny vurdering og rapport fra en byggesagkynding hos [rådgivningsvirksomhed]

Resultatet af denne viser endnu engang, at årsagen til opfugtningen i ydrevægge og hulmursisolering er på grund af at huset i 2017 er blevet fejlbehandlet ved brug af ovenfornævnte akrylat-maling (plastik-maling). Resultatet af fejlbehandlingen vil man ikke kunne se direkte efter påførelsen, da der skal nå at ophobes en vis mængde fugt i ydervæggene og i hulmursisolering, inden resultatet med afskalninger og udbulninger i facademalingen bliver synlige.

Den 5. oktober 2022 retter jeg henvendelse til vores husforsikring i [andet selskab], da vi er bekymrede for, hvad der sker hvis skaden ikke udbedres i tid og der opstår fugt i indermuren og her ved i husets indervægge. [Husforsikringsselskabet] oplyser os om, at de ikke dækker denne type skade og det er en ejerskifteforsikring, som skal dække denne type skade. Vi har fået deres oplysninger på skrift, som også er vedhæftet i bilag.

Med den nye rapport fra [rådgivningsvirksomhed] og de tidligere resultater fra både [skadesserviceselskabet] og FRIDAS taksator bliver vi enige med advokaten om, at vi tager sagen videre til Ankenævn for Forsikringer. Vi håber, at ankenævnet vil være behjælpelige med at få vurderet følgende: Skal forsikringsselskabet dække denne sag?

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at selskabet (FRIDA forsikring) yder fuld dækning for skaden inkl. udgifter til undersøgelser fra byggesagkyndige og advokatbistand, og hjælper med at få sagen ekspederet og afsluttet. Vi føler ikke at forsikringsselskabet har gjort sig nogen umage med dette, og det har til tider virket som at hensigten mere har været at afspore sagen, og håbe på at ejer giver op."

Selskabet har i brev af 8/3 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Frida Forsikring A/S har modtaget klagen fra vores risikobærer Domus Forsikring A/S. Vi svarer på klagen efter aftale med Domus Forsikring A/S, da vi administrerer deres bestand af ejerskifteforsikringer.

På vegne af Frida Forsikring A/S skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til den indgivne klage af 10. januar 2023.

Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ... opført i 1984 med overtagelsesdato den 1. september 2018.

I forbindelse med handlen var der tegnet en 10-årig udvidet ejerskifteforsikring hos Qudos Insurance. Pga. konkurs hos Qudos, tegnede klager den 21. juni 2019 en restperiodeforsikring hos

Domus Forsikring V/Frida Forsikring Agentur. Policen og vilkårenes for forsikringen fremlægges som bilag A.

Tilstandsrapporten udarbejdet den 24. maj 2018 fremlægges som bilag B.

Klager anmeldte den 18. marts 2022, at de den 9. februar 2022 havde konstateret følgende (bilag C):

Vi har fået konstateret fugt i vores ydermurere samt forhøjet fugtmåling i hulmuren. Vi reagerede på, at vi fandt en revne i væggen inde i huset, som ikke tidligere har været der. Herudover kunne vi konstatere at malingen udvendigt på huset skaller kraftigt af. Muren er behandlet med forkert maling.

Den 21. marts 2022 spurgte vi efter supplerende oplysninger, hvorefter klager den 16. april vendte tilbage med en udtalelse fra [skadesserviceselskabet], som havde besigtiget ejendommen den 8. april 2022 (bilag D). Sammen med mailen vedlagde klager fotos mv., som klager har vedlagt deres høringsindlæg til ankenævnet som bilag 6 – 13.

Efterfølgende fremsendte klager et tilbud fra ... fra den 21. april 2022 (bilag E).

OBH Rådgivende Ingeniører besigtigede herefter det anmeldte forhold den 1. maj 2022. Rapporten fra den 3. maj 2022 fremlægges som bilag F.

På baggrund af konklusionerne i rapporten fra OBH vendte vi tilbage den 15. juni 2022 og afviste det anmeldte forhold (bilag G).

Klager vendte derefter tilbage den 28. juni 2022 med en indsigelse over afgørelsen, hvor klager havde indhentet supplerende kommentarer fra [skadesserviceselskabet] på rapporten fra OBH (bilag H), hvorefter vi fastholdt afgørelsen (bilag I).

Klagers advokat fremsendte den 22. august en indsigelse over afgørelsen (bilag J), hvorefter Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling den 24. august 2022 fastholdt afgørelsen (bilag K).

Klager indhentede herefter en rapport fra [rådgivningsvirksomhed] fra den 5. september 2022, som dog ikke er fremsendt til Frida Forsikring forud for klagers høringsindlæg til Frida Forsikring (klagers bilag 30).

Fridas opfattelse af sagen

[Skadesserviceselskabet] har i forbindelse med deres besigtigelse den 8. april 2022 bemærket følgende:

Vi kunne konstatere at hulmuren er opfugtet hele vejen rundt de nederste 3-4 skifte op hvor efter muren er tør minus lige ud foran badeværelset der er der tør.

Vi kunne se at de andre huse i hele området er der udført Studs fuger i gavle og facader nok af samme grund at hulmurene ikke har kunne ventilere af sig selv.

Fuger omkring små vinduer på begge gavle er fuger slidte og nedbrudt grunden den dybe sålbænk og vinduerne er trukket langt tilbage så vandet har svært ved at komme væk og træ og fugen vil hurtigere blive nedbrudt ved besigtigelsen kunne vi også konstatere at drypkan/vandnæse ikke er

tæt i alle samlinger dette vil også kunne medføre på sigt at vand vil kunne trænge ind og forårsage opfugtet hulmur og nedbrud af træ.

Huset er kalket med hvid farve far opførelses tid af sammen med de andre huse i det område ved køb af huset er huset blevet malet med plast maling som ikke kan binde på den gamle kalk maling som gør den falder af i større flader nu sammen med at hulumuren er opfugtet i bunden.

Ved besigtigelsen kunne mure/maler konstatere at revnen i gasbetonen ikke er slem, væggene står og arbejder og samlingen mellem 2 blokke har givet sig

[Rådgivningsvirksomhed] konkluderer følgende i deres rapport fra den 5. september 2022:

Det konkluderes at afskalninger på murværk skyldes fugt som ikke kan komme igennem maling, der hvor maling afskaller er der dårlig vedhæftning pga. manglende eller ingen rengøring af eksisterende kalk. Det må antages at der er så meget fugt i murværk at det kan trænge ind i bagmur. Hvis der var benyttet en anden maling, åndbar, i 2017 da huset blev malet, havde der ikke været problemer med fugt og afskalning i dag. Nuværende maling bør fjernes og der skal males med ny diffusions åben maling på ren mur, samt etableres åbne studs fuger langs sokkel.

Endelig har OBH Ingeniørservice har i deres rapport vurderet følgende som årsag til afskalningerne:

Det er vores vurdering at skadesårsagen skal findes i en kombination af ejendommens alder og de anvendte konstruktionsprincipper samt den udvendige overfladebehandling. Overfladebehandling med akrylmaling reducerer væggenes eftergivenhed overfor fugt og der vil således ikke være en ensartet fordampning af fugten, og denne ses i stedet som sporadiske afskallinger og saltudfældninger. I tillæg hertil er ydervæggen tidligere kalket, hvorfor efterfølgende malerbehandling må forventes at være med ringe vedhæftning.

Fugtniveauet i formuren er stedvist forhøjet, hvilket vurderes forårsaget af utætheder i den horisontale fugtspærre mellem fundamentet og ydervæggen og deraf opstigende grundfugt. Forholdet vurderes at være bestyrket af at sokkelpudsen er ført til underkant af første murskifte, hvilket 'kortslutter' fugtspærren.

Det er vores vurdering at ydervæggen også forinden malerbehandling med akrylmaling, har været påvirket af opstigende grundfugt dog har overfladebehandlingen med kalk sikret en tilstrækkelig eftergivenhed overfor denne fugt.

Vi skal bemærke, at forsikringen dækker skader/skaderisici som var til stede ved tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden jf. vilkårenes pkt. 4A.

Hertil fremgår af vilkårenes punkt 4B, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningskade 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.

Som det fremgår af de tre forskellige rådgivere, er der bl.a. enighed om, at der er tale om forhøjet fugt i den nederste del af muren.

I den forbindelse vurderer OBH, at skadesårsagen skal findes i en kombination af ejendommens alder og de anvendte konstruktionsprincipper samt den udvendige overfladebehandling, hvilket efter vores opfattelse harmonerer til en vis grad med [skadesserviceselskabets] vurdering.

Der er af alle rådgivere alene foretaget visuelle undersøgelser sammenholdt med reelle målinger af fugt og der er ikke konstateret skader i bygningen, som følge af det anmeldte forhold ved afskalninger af malingen samt fugten i væggen.

Vi skal bemærke, at klager ikke forvente at vedligeholdelsen af murværk på et malet hus, som kræver ekstra vedligeholdelse, er foretaget optimalt. Det må derimod forventes, at der skal foretages løbende vedligeholdelse, selv på murværk hvor grundbehandlingen er korrekt.

Således kræver en pudset og malet facade mere vedligeholdelse end fx en facade i mursten. Puds vil ofte skulle af nede ved jorden eller højere oppe på ydervæggen på grund af påvirkninger fra sol og slagregn. Hvilket stemmer fint overens med de afskallinger som OBH konstaterede ved deres besigtigelse.

Selv om der ved seneste renovering af facaden er anvendt en form for akrylmaling som vores taksator vurderer, er med til at hindre husets murværk i at ånde, er det ikke en fejl, at huset er malet med en murliming.

Det tilstræbes naturligtvis, at den anvendte maling så vidt muligt skal kunne tillade muren at ånde, men da malingen samtidigt skal beskytte muren, er det ikke muligt at lave en maling der er fuldstændig åndbar.

Man kan derfor ikke som husejer forvente, at en sådan vedligeholdelse gennem årene er foretaget løbende af tidligere ejere. Vedligeholdelse og reparation af facader, er en del af den almindelige vedligeholdelsespligt som husejer, og derfor ikke noget, der er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Ejendommen er opført i 1984. At der forekommer afskalninger, udgør i den forbindelse af de anførte grunde ikke et forhold, som nedsætter bygningens værdi væsentlig i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og konstruktion, da det er forventeligt, at der kan komme afskalninger af større eller mindre grad.

Sammenholdt med, at klager først anmelder afskalningerne og fugten 3 år og 4 måneder efter overtagelsen finder vi ikke, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Med hensyn til den konstaterede opstigende fugt, har den ikke medført nogen former for skader og vi finder derfor ligeledes ikke, at den konstaterede fugt udgør en skade, som er omfattet af dækning jf. vilkårenes pkt. 4A og B. Foranstaltninger i form af etablering af studsfiger mv., som klager har indhentet tilbud på (bilag E), er derfor heller ikke dækket af forsikringen.

Ankenævnet *for* Forsikring

7.

99204

I kendelsen 82107 (bilag L) anmeldte kunden også, at malingen skallede af.

Nævnet udtalte i den forbindelse følgende:

Nævnet har gennemgået rapporterne og de tilsendte fotos vedrørende facadernes tilstand mv., og henset til opførelsestidspunktet udgør facadernes tilstand efter nævnets opfattelse ikke en dækningsberettigende skade. Pudsede huse af den angivne alder vil ofte oprindeligt være kalkede, og en køber kan efter nævnets opfattelse ikke gå ud fra, at malerarbejdet er udført optimalt i forhold til den viden, man har i dag. I nævnets overvejelser er tillige indgået, at der hviler en latent vedligeholdelsesbyrde på pudsede huse, og at afskalninger forekommer efter en årrække selv på huse, hvor grundbehandlingen er korrekt.

Det er vores opfattelse, at kendelsen dokumenterer, at klager ikke i denne verserende sag har krav på dækning af afskalninger.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at de anmeldte forhold, ikke på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilbud på udbedring af 21/4 2022 indhentet af klageren samt fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 18/3 2022 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev forholdet(1) opdaget: 09-02-2022

Hvad er skaderamt(1): Vi har fået konstateret fugt i vores ydermurere samt forhøjet fugtmåling i hulmuren. Vi reagerede på, at vi fandt en revne i væggen inde i huset, som ikke tidligere har været der. Herudover kunne vi konstatere at malingen udvendigt på huset skaller kraftigt af. Muren er behandlet med forkert maling.

Af udtalelse fra skadeserviceselskab af 12/4 2022 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Vi har besigtiget adressen i fredags d.8-4-2022 kl 7

...

Vi kunne konstatere at hulmuren er opfugtet hele vejen rundt de nederste 3-4 skifte op hvor efter muren er tør minus lige ud foran badeværelset der er der tør

Vi kunne se at de andre huse i hele området er der udført Studs fuger i gavle og facader nok af samme grund at hulmurene ikke har kunne ventilere af sig selv.

Fuger omkring små vinduer på begge gavle er fuger slidte og nedbrudt grunden den dybe sålbænk og vinduerne er trukket langt tilbage så vandet har svært ved at komme væk og træ og fugen vil hurtigere blive nedbrudt

Ved besigtigelsen kunne vi også konstatere at drypkan/vandnæse ikke er tæt i alle samlinger dette vil også kunne medføre på sigt at vand vil kunne trænge ind og forårsage opfugtet hulmur og nedbrud af træ.

Huset er kalket med hvid farve far opførelses tid af sammen med de andre huse i det område ved køb af huset er huset blevet malet med plast maling som ikke kan binde på den gamle kalk maling som gør den falder af i større flader nu sammen med at hulmuren er opfugtet i bunden

Ved besigtigelsen kunne mure/maler konstatere at revnen i gasbetonen ikke er slem, væggene står og arbejder og samlingen mellem 2 blokke har givet sig

Anbefalet tiltag.

- Der bør etableres studs fuger i bunden er murværket hele vejen rundt om huset
- Malingen Bør renses i bund for ind til murværk for at få ny maling til at hæfte bedre til murværket
- revnen i Indervæg i kontor bør renses for skidt og spartlet op igen klar til væggen kan males igen
- Fuger omkring små vinduer bør udskiftes/efter ses
- Vandnæsen bør efter ses"

Af selskabets taksatorrapport af 3/5 2022 fremgår bl.a.:

"3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

...

Anmeldelsen omhandler forhøjede fugtniveauer i ydervæggen samt afskalninger i facademalinen. FT oplyser at ydervæggene er behandlet med akrylmaling som er årsag til det høje fugtniveau.

Hvilken bygningsdel samt alder: Anmeldelsen omhandler ydervæggene som er opført i 1984.

...

4. Årsag til skade Det er vores vurdering at skadesårsagen skal findes i en kombination af ejendommens alder og de anvendte konstruktionsprincipper samt den udvendige overfladebehandling.

Overfladebehandling med akrylmaling reducerer væggenes eftergivenhed overfor fugt og der vil således ikke være en ensartet fordampning af fugten, og denne ses i stedet som sporadiske afskalninger og saltudfældninger. I tillæg hertil er ydervæggen tidligere kalket, hvorfor efterfølgende malerbehandling må forventes at være med ringe vedhæftning.

Fugtniveauet i formuren er stedvist forhøjet, hvilket vurderes forårsaget af utætheder i den horisontale fugtspærre mellem fundamentet og ydervæggen og deraf opstigende grundfugt. Forholdet vurderes at være bestyrket af at sokkelpudsen er ført til underkant af første murskifte, hvilket 'kortslutter' fugtspærren.

Det er vores vurdering at ydervæggen også forinden malerbehandling med akrylmaling, har været påvirket at opstigende grundfugt dog har overfladebehandlingen med kalk sikret en tilstrækkelig eftergivenhed overfor denne fugt.

5. Beskrivelse af skadesomfang

Forholdet er konstateret sporadisk i samtlige ydervægge markeret med rød på nedenstående plantegning. Der er ikke registreret fugt i bagmuren hvorfor der udelukkende er tale om opfugt-

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

99204

ning af formuren og antagelsesvist også hulumursisoleringen. Der er målt fugt indtil ca. 50 cm over 1. murskifte.

6. Beskrivelse af skadeudgift

Det er vores vurdering at malerbehandlingen skal slibes af indtil bæredygtigt underlag. Efterfølgende overfladebehandles ydervæggen med kalk, og der etableres et passende antal åbne studs-fuger i 1. murskifte.

Det er vores vurdering at ovenstående vil koste ca. kr. 450 pr. m2 inkl. moms

7. Afgørelse (førstehåndsvurdering) Forholdet er opstået efter overtagelse.

8. Vurdering af regres (førstehåndsvurdering) Forholdet var ikke til stede på tidspunktet hvor TR er udarbejdet.

...

10. Aftale med kunden

Hvad er der aftalt med kunden: Der er ikke truffet nogen aftaler med kunden."

Af mail fra skadeserviceselskab til klageren af 23/6 2022 fremgår bl.a.:

"Hej [klageren]

Har svaret med rød på dine spørgsmål

Hej [sagkyndig rådgiver]

Jeg sender her afgørelsen på vores skadeanmeldelse til Frida forsikring vedr. vores hus på ...

Herudover har vi følgende spørgsmål til dig, som vi håber på, at du vil kunne være behjælpelig med at svare på:

Spørgsmål 1: *Med tanke på resultatet af de undersøgelser som er foretaget på vores hus, hvad er så risikoen ved at lade være med at gøre noget?*

Svar: hvis der ikke bliver gjort noget med den høje luftfugtighed der er i hulmuren målt flere steder, vil det med tiden trække ind i bag muren og optugtet væggene og give fugt plamager hvor i har ting stående op af væggene hvor væggene ikke vil kunne ventilere

Spørgsmål 2: *Ville man kunne forvente at skaden kan betegnes som et forhold (omfang) der er en del af den almindelige vedligeholdelse på huset?- det er vigtigt at understrege, at det ikke er os der har malet huset eller har påført huset sokkelpuds ej heller haft andre til at udføre sådant arbejde i den tid vi har ejet huset.*

Svar: fugtspærren er ikke en del af almindelige vedligeholdelse på huset. Det meget normal at soklen bliver pudset op. Og den tidligere ejer burde have undersøgt at kalk malingen burde være renses af inden huset bliver malet med en akryl som ikke kan binde ordentligt på kalk maling

Spørgsmål 3: *Hvornår vil man kunne forvente, at en skade af den type, som er undersøgt, fundet og beskrevet på vores hus vil blive synlig efter påført akrylmaling? -vil man kunne forvente at skaden var synlig ved overtagelsestidspunktet, hvor huset stod nymalet?*

Svar: det tager tid for at fugten vil kunne vandre igennem mursten og malingen vi ser typisk først at disse fugtskader kommer til syne flere år efter vægge er blevet malet med akryl/plast maling og de ikke kan afgive fugt længere"

Af fugt- og byggeteknisk gennemgang af 5/9 2022 fremlagt af klageren fremgår bl.a.:

"Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse, at gennemgå boligen og undersøge yder- og indervægge for de fugtproblemer som ejer har konstateret, og ønsker afklaret.

Det er af ejer ... oplyst, at malingen er begyndt at afskalle og at det er konstateret at der er malet med acrylfmaling på eksisterende kalk.

...

Der er ved vores besigtigelse idag lavet en række undersøgelser, herunder særligt fugtmålinger. Besigtigelsen er visuel med overflademålinger, og der er ikke lavet destruktive indgreb ifm. vores undersøgelser af ejendommen i dag.

Vi er blevet gjort bekendt med evt. andre eller tidligere undersøgelser på/af ejendommen. [Skadesserviceselskabets] rapport vedlagt.

...

Stue

Der ses tydelig Afskaldning ved vindue i stue, dette kan skyldes fugt i vægge, der kan dog ikke måles fugt dd.

...

Observationer, væg imod nord.

Der ses tydelige afskaldninger på facade mur, samt udposninger i maling, som skyldes fugt

...

Målinger

Der måles forhøjet fugt i murværk imod nord, det er tydeligt at fugten i murværk er lukket inde bag maling, da denne ikke er åndbar.

...

Vurderinger

Der er benyttet en forkert maling på en IKKE afrenset mur, der er løs kalk underliggende.

Det ses tydeligt at malingen, bobler ud, da der er fugt udtrækning fra murværk

...

Konklusion

Det konkluderes at afskaldninger på murværk skyldes fugt som Ikke kan komme igennem maling, der hvor maling afskaller er der dårlig vedhæftning pga. manglende eller ingen rengøring af eksisterende kalk.

Det må antages at der er så meget fugt i murværk at det kan trænge ind i bagmur.

Hvis der var benyttet en anden maling, åndbar, i 2017 da huset blev malet, havde der ikke været problemer med fugt og Afskaldning i dag.

Nuværende maling bør fjernes og der skal males med ny difusions åben maling på ren mur, samt etableres åbne studsuger langs sokkel."

Af sms-korrespondance med sælger af ejendommen fremlagt af klageren fremgår bl.a.:

"Vi har fundet denne maling i skuret (se fotos). Er det den maling, som huset blev malet med udvendigt i 2017? – og kunne du selv male huset eller var det et malerfirma, som du fik til at male? På forhånd tak for svar.

...

Hej,

Det er malingen som er brugt udvendig. Det er [malermester], som har malet."

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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1984 – den 1/9 2018. Klageren anmeldte den 18/3 2022, at "vi har fået konstateret fugt i vores ydermurere samt forhøjet fugtmåling i hulmuren. Vi reagerede på, at vi fandt en revne i væggen inde i huset, som ikke tidligere har været der. Herudover kunne vi konstatere at malingen udvendigt på huset skaller kraftigt af. Muren er behandlet med forkert maling". Klageren kræver, at selskabet dækker skaden samt de afholdte udgifter til sagkyndig undersøgelse og advokatbistand.

Klageren har anført, at skadeserviceselskabet har foretaget fugtmålinger i alle ydervægge i huset og har konstateret forhøjede fugtniveauer hele vejen rundt om huset. Selskabets taksator har vurderet, at det er facademalingen, der er skyld i den ophobede fugt i ydermurene og hul-

mursisoleringen. Klageren har oplyst, at hun efter selskabets anden afvisning fik foretaget en vurdering fra en byggesagkyndig, der også viste, at det er fejlbehandlingen i 2017 – da huset blev malet – der er skyld i opfugtningen. Klageren har anført, at man ikke vil se konsekvensen af fejlbehandlingen umiddelbart efter påførelsen, da der skal nå at ophobe sig en vis mængde fugt i ydervæggene og hulmursisoleringen, inden afskalninger og udbulinger i facademalingen bliver synlig.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet. Selskabet har anført, at det er forventeligt, at der kan komme afskalninger i større eller mindre grad i en ejendom fra 1984, da det ikke kan forventes, at facadebehandlinger efter opførelsen er udført optimalt, og at det ikke er et forhold, der nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og konstruktion. Hvad angår den opstigende fugt har selskabet anført, at fugten ikke har medført skade på bygningen, og at den heller ikke i sig selv udgør en skade, der er dækningsberettigende, jf. betingelsernes punkt 4A og B.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Afskalninger i facademalingen

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler eller uhensigtsmæssigheder ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved facaden, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de fremlagte fotos, og at klageren anmeldte forholdet mere end 3 år efter overtagelsen.

Nævnet har også lagt vægt på, at den anvendte maling ikke ses at være uegnet til behandling af facader, og at malerarbejdet er udført af et professionelt firma.

Nævnet har videre lagt vægt på, at en køber efter nævnets opfattelse ikke kan forvente, at vedligehold af malede og pudsede facader gennem årene er foretaget optimalt, samt at der påhviler en ikke ubetydelig vedligeholdelsesbyrde ved malede facader som den pågældende.

Fugt i væggene

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er fugtforhold ved væggene, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 1/9 2018, anmeldte forholdet den 18/3 2022, og at der ikke er konstateret skader i form af 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 som følge af fugtforholdene.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet i 2018 var nærliggende risiko for skade som følge af fugtforholdene.

Teknisk bistand og advokatomkostninger

Klageren ønsker, at selskabet dækker klagerens udgifter til teknisk bistand og advokatbistand.

Ankenævnet for Forsikring

16.

99204

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet – under henvisning til sagens forløb og udfald – ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til teknisk bistand samt advokatomkostninger.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings