

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 13. september 2023 blev i sag nr. 99802:

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. I klageskema af 7/5 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Forsikringstager har købt ejendommen og overtaget huset per 01.08.2021 med en facade der så pæn ud. Efter første vinter i ejendommen konstaterer ejer, at facademalingen fugter op under maling og starter afskalning. Derfor kontaktes maler i foråret 2022 med henblik på at vedligeholde facader. Maleren igangsætter en undersøgelse af facaden ved ... (Rapport vedhæftet: 'Facade ... Malermester ...'). Rapporten understreger, at der er påført et ukendt produkt på en pudset/vandskuret overflade ovenpå alger, og at der er målt fugt i murværket. Frem for almindeligt vedligehold af facaderne anbefales en omfattende renovering med sandblæsning af alle facader for at fjerne det ukendte produkt og påføre et produkt med gode diffusionsegenskaber. Ejer har modtaget et tilbud på totalrenoveringen (sandblæsning og maling af hus) af facaden på 109.625,00 kr incl moms eksklusiv murerarbejde. Murerarbejdet er i tilbuddet anslået til mellem 5.000 og 15.000 kr. Samlet pris er op mod 125.000,00 kr. Dette mener ejer ikke går ind under almindeligt vedligehold, og skaden har været tilstede, dog ikke synlig, på overtagelsesdatoen. Den sagkyndige beretter, at der er anvendt et ukendt produkt, der ikke er tilstrækkeligt diffusionsåbent, og at det er påført ovenpå alger. Dermed er facademalingen udført fagligt forkert og udgør dermed en defekt, der påvirker husets værdi med op imod 125.000 kr. indeks 09.2022. Det forventes at være steget yderligere grundet inflation frem mod dags dato. Husets facader er forværret ved større algeopblomstringer bag maling siden sagen blev indberettet og forsikringsselskabets taksator udførte sin besigtigelse. Nyere billeder er vedhæftet. Der er uenighed om, hvorvidt skaden hører ind under skadesbegrebet. Eftersom algevæksten og afskaldningen er så udbredt og udbedringen heraf er i størrelsesordenen min. 125.000,00 kr. vil det nedsætte ejendommens værdi i en salgssituation - og med tiden skade bygningens murværk yderligere. Derfor er det ejers klare

overbevisning, at der er tale om en bygningsskade. Ejerskifteforsikringen mener ikke, at overflader på facader indgår i skadesbegrebet. Se argumentation i vedhæftet korrespondance.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at få dækket omkostningerne til at fjerne den byggeteknisk forkerte overfladebehandling og etablering af en byggeteknisk korrekt overfladebehandling på alle husets facader. Som det er nu kan vi ikke vedligeholde facaden, da algalaget først skal væk. Ingen håndværkere vil stille garanti for arbejde på en algebegroet overflade."

Selskabet har i brev af 20/6 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.

Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ... opført i 1991 med overtagelsesdato den 1. august 2021.

I forbindelse med handlen var der tegnet en 5-årig basisforsikring hos Domus Forsikring. Policen og vilkårenes for forsikringen fremlægges som **bilag 1**.

Tilstandsrapporten udarbejdet den 29. marts 2021 fremlægges som **bilag 2** og salgsopstillingen som **bilag 3**. Klager anmeldte den 5. september 2022 følgende:

Facaden på ydervæggen af huset er af de tidligere ejere malet med en maling, der tilsyneladende ikke tillader væggene at ånde. Malingen skaller af, idet der samles fugt indenunder malingen. Vægmalingen har i løbet af det første år vi har boet i huset ændret sig betragteligt og facaden trænger allerede nu til en renovering på trods af at der ikke var synlige tegn under køb. Under malingen fremstår væggene med algevækst, skimmeldannelse mv.

Ifølge naboerne er malingen udført af den tidligere ejer for 4-5 år siden. Skaden omfatter alle ydervægge idet malingen er påført hele huset.

Den 5. september 2022 fremsendte klager en udtalelse fra hans maler (**bilag 4**).

Taksator fra Frida Forsikring besigtigede herefter det anmeldte forhold den 20. september 2022. Taksatorrapporten fremlægges som **bilag 5**.

På baggrund af oplysningerne fra taksatoren vendte vi tilbage den 19. oktober 2022 og afviste det anmeldte forhold, bl.a. da forholdet alene var af kosmetisk karakter og i øvrigt delvist nævnt i tilstandsrapporten. Klager fremsendte efterfølgende den 17. november 2022 en indsigelse over afgørelsen, hvorefter skadeafdelingen den 16. december 2022 fastholdt afgørelsen (**bilag 6**).

Klager fremsendte herefter en klage til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling den 20. marts 2023 (**bilag 7**), hvor der var vedlagt et tilbud fra klagers maler på 109.625 kroner (**bilag 8**). Klageafdelingen fastholdt efterfølgende afgørelsen (**bilag 9**).

Fridas opfattelse af sagen

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen bemærket følgende:

Hus med gule mursten, vandskuret og malet. Hvornår huset er vandskuret kan ikke dokumenteres. Huset er sidst malet for 3-4 år siden af tidligere ejer.

Flere steder på husets facade ses små og store områder med maling falde af/løsne fra vandskuringen (underlaget). Det ses specielt ved hjørne mod nord, nordøst, syd, sydøst hjørne, sydvest hjørne og på bagside mod vest. Ned mod sokkel ses maling afskalle flere steder. Frihøjde fra fliser til sokkel er ikke ret høj, dermed vil facade påvirkes ekstra af fugt i de nederste områder. Da frihøjden fra sokkel og op til for mur ikke er ret stor. Der ses små revner i maling og vandskuring rundt på facaden. Enkelte steder ses både maling og vandskuring afskallet ind til mursten. Ses bla. ned mod sokkel på østside, sydside til højre for tårnvindue, ved udv.kabelbakke der ikke er i brug ved hjørne mod sydvest, samt vestside.

Der ses områder på facader med tidligere reparationer i vandskuring.

I de 2 hjørner mod nordøst, og specielt facade mod syd til højre for tårnvindue ses der misfarvning/skimmel/algevækst på facade maling og under maling.

Der kan ikke konstateres gennemgående revner i murværk ved mørtelfuger, og ingen mørtelfuger der er 'poppet' ud under vandskuringen.

Taksatoren vurderer i den forbindelse, at årsagen til det anmeldte forhold er følgende:

Afskalling af facade maling mod vandskuring. Mulig brug af forkert tæt facade maling, og ikke diffusionsåben maling på facade. Dermed lægger det sig fugt bag maling hvor der er små revner i facaden, og maling slipper vedhæftningen.

Der kan IKKE konstateres om murværk eller mørtelfuger er fugtige. Vandskuring har ikke sluppet murstensvæg. Der er kun enkelte små huller, hvor der er sket.

Ingen indiv. følgeskader.

Basisdækningen

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.

Vi skal gøre opmærksom på, 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 skalle 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 taksatoren har konstateret ved besigtigelsen.

Selv om der ved seneste renovering af facaden er anvendt en form for maling som vores taksator vurderer, muligvis er delvis diffusionstæt, er det ikke en fejl, at huset er malet med denne maling, da klager uanset hvad må forvente løbende vedligeholdelse af ejendommen, når klager har valgt at købe en pudset ejendom, som altid vil kræve ekstra vedligeholdelse. Det tilstræbes naturligvis, 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 1991. At der forekommer afskalninger, som jf. taksatorens vurdering alene er af kosmetisk art og hvor der ikke er konstateret forøget fugt i muren, 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 1 år efter overtagelsen og 4-5 år efter malingen af facaderne finder vi ikke, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Endelig skal vi bemærke, at værditab, som klager henviser til, ikke er muligt at få dækket over en ejerskifteforsikring og samlet fastholder vi, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen.

Tilstandsrapporten

Følgende fremgår af vilkårenes pkt. 5B:

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

Den bygningssagkyndige har i pkt. 6 i tilstandsrapporten med karakteren grå noteret følgende: *Murværket har mindre revner øverst til højre for tårnvindue samt øverst i murværk ved kvist mod øst. Der er mindre revne i buens murværk ved indgang. Forholdet skønnes ikke at ville give anledning til yderligere skadesudvikling. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.*

Det anmeldte forhold er delvis nævnt i tilstandsrapporten og derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 5B.

Ankenævnspraksis

I kendelsen 82107 (**bilag 10**) 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.

I kendelsen 99204 (**bilag 11**) anmeldte klageren, at der i en ejendom opført i 1984, 4 år efter overtagelsen af ejendommen var blev malet af sælger var tale om afskalninger. I denne sag udtalte nævnet følgende:

Nævnet lagde bl.a. vægt på, at en køber efter nævnets opfattelse ikke kunne forvente, at vedligehold af malede og pudsede facader gennem årene var foretaget optimalt, samt at der påhviler en ikke ubetydelig vedligeholdelsesbyrde ved malede facader som den pågældende og gav selskabet medhold.

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

Endelig fandt nævnet i kendelsen 93332 (**bilag 12**), som er markeret som principiel på nævnets hjemmeside frem til, at økonomiske værditab ikke er muligt at få dækket af en ejerskifteforsikring.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at de anmeldte forhold, ikke på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand og delvist er nævnt i tilstandsrapporten.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klageren har i mail af 11/7 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi vil gerne benytte muligheden for at kommentere på Frida Forsikrings høringssvar eftersom der er kommet os nye oplysninger i hænde.

Sagen opsummeret fra vores perspektiv:

Tidligere ejer har malet udvendige facader med en maling, der tilsyneladende ikke tillader væggene at ånde. Malingen er påført ovenpå alger. Dette er en bygningsfysisk forkert facadebehandling, udført fagligt forkert på alger. Fejlen var til stede ved overtagelse af huset samt ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

Fejlen er ikke oplyst i tilstandsrapporten. Vi mener ikke, at Frida Forsikring har belæg for, at fejlen er delvist inkluderet. Omtalte revner skyldes bevægelser og ikke den omtalte malerbehandling.

Ankenævnet for Forsikring

6.

99802

Taksatoren kunne ikke konstatere om murværk og mørtelfuger er fugtige, men han kunne ikke afvise det. Med fejlbehandlingen er der netop risiko for, at fugtige mørtelfuger kan give frostsprængninger i murværket og derved forårsage skader på husets bygningsdele. Taksatoren bemærker i sin vurdering af årsag og omfang, at der lægger sig fugt bag malingen.

Med intentionen om at ville udføre almindeligt vedligehold af facaderne blev vi gjort opmærksomme på denne ualmindelige fejlbehandling, hvorefter den tekniske konsulent ... vurderer, at hele facaden skal reetableres. Det kan man ikke forvente som almindeligt vedligehold af et pudset murstenshus fra 1991.

Frida Forsikring fejlciterer taksatoren idet Frida Forsikring skriver, at taksator vurderer, at malingen er delvis diffusionstæt. Dette bruges som et argument for, at behandlingen ikke er en fejl. Taksatoren skriver i Bilag 5, afsnit 4:

'Afskalling af facade maling mod vandskuring. Mulig brug af forkert tæt facade maling, og ikke diffusionsåben maling på facade. Dermed lægger det sig fugt bag maling hvor der er små revner i facaden, og maling slipper vedhæftningen.'

Vedrørende kendelserne under afsnittet Ankenævnspraksis, mener vi ikke, at de citerede kendelser kan relateres direkte til vores sag, da der blandt andet er tale om ældre ejendomme og da vores sag omhandler en byggeteknisk forkert overfladebehandling fremfor almindeligt vedligehold.

Vi ser frem til at modtage Ankenævnets vurdering af sagen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 29/3 2021 fremgår bl.a.:

"

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
6		Murværket har mindre revner øverst til højre for tårnvindue samt øverst i murværk ved kvist mod øst. Der er mindre revne i buens murværk ved indgang.	Forholdet skønnes ikke at ville give anledning til yderligere skadesudvikling. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.	-

"

Af rapport af 15/8 2022 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Vi har besigtiget facaderne på ovenstående adresse med henblik på at vurdere overfladens tilstand og udarbejde behandlingsforslag

...

Tilstandsvurdering

Huset er opført i gule teglsten og med pudset/vandskuret overflade
Overfladen er sidst behandlet med ukendt produkt ovenpå alger

Der er målt fugt i murværket samt synlige revner er konstateret

Der ses en del vækst og afskalninger

Overgangen mellem sokkel og mur er uhensigtsmæssig

...

Den optimale behandling for dette hus vil være en totalafrensning af al tidligere behandling ved sandblæsning.

Behandlingsforslag

1. Afrensning af tidligere overfladebehandling ved sandblæsning
2. Nyt pudslag eller reparationer udføres af murer.
3. Overgangen mellem sokkel og mur fuges og tættes (trekantfuge) med ...
4. ...
5. ...
6. ...

Forbehold og bemærkninger

- Det er afgørende for facadebehandlingens holdbarhed, at alle konstruktive fejl og mangler bliver bragt i orden, inden behandlingen udføres
- Kan de konstruktive forhold ikke bringes i orden, så vand ledes væk, vil der være risiko for afskalninger og frostsprængninger. I så fald vil det anbefales, at gennemgå facaden årligt og udbedre skader straks efter, at de er registrerede.
- Gule mursten indeholder mere salte end røde mursten. Derfor er risikoen større for saltudblomstringer, farvegennemslag, afskalninger eller frostsprængninger, og der tages forbehold herfor
- Håndtering af de anbefalede produkter skal altid ske i henhold til de respektive produktdatablade og arbejdsbeskrivelser samt under gunstige vejrforhold
- Forslag til sandblæsning: Mobilsandblæsning ...

Produktbeskrivelse

[Malingstype] udmærker sig ved en meget lav vandoptagelighed og en meget lav diffusionsmodstand. Malingen er åben for CO₂ og derfor egnet til kalkholdige mørtel- og pudstyper.

Vandoptagelighed:

W-værdi < 0,1 [kg/m² - h 0,5] DIN EN 1062

Diffusionsværdi:

Sd-værdi < 0,05 DIN EN 1062

Såfremt der måtte være forhold, der ikke er skitseret i nærværende korrespondance eller der er behov for yderligere oplysninger eller uddybninger, står vi naturligvis til rådighed på nedenstående kontaktdata"

Af selskabets taksatorrapport af 20/9 2022 fremgår bl.a.:

"Taksatorbeskrivelse: Hus med gule mursten, vandskuret og malet. Hvornår huset er vandskuret kan ikke dokumenteres. Huset er sidst malet for 3-4 år siden af tidligere ejer. Flere steder på husets facade ses små og store områder med maling falde af/løsne fra vandskuringen (underlaget). Det ses specielt ved hjørne mod nord, nordøst, syd, sydøst hjørne, sydvest hjørne og på bagside mod vest. Ned mod sokkel ses maling afskalle flere steder. Frihøjde fra fliser til sokkel er ikke ret høj, dermed vil facade påvirkes ekstra af fugt i de nederste områder. Da frihøjden fra sokkel og op til for mur ikke er ret stor. Der ses små revner i maling og vandskuring rundt på facaden. Enkelte

steder ses både maling og vandskuring afskallet ind til mursten. Ses bl.a. ned mod sokkel på østside, sydside til højre for tårnvindue, ved udv.kabelbakke der ikke er i brug ved hjørne mod syd-vest, samt vestside. Der ses områder på facader med tidligere reparationer i vandskuring. I de 2 hjørner mod nordøst, og specielt facade mod syd til højre for tårnvindue ses der misfarvning/skimmel/algevækst på facade maling og under maling. Der kan ikke konstateres gennemgående revner i murværk ved mørtelfuger, og ingen mørtelfuger der er 'poppet' ud under vandskuringen.

...

Årsag og omfang

Afskalling af facade maling mod vandskuring. Mulig brug af forkert tæt facade maling, og ikke diffusionsåben maling på facade. Dermed lægger det sig fugt bag maling hvor der er små revner i facaden, og maling slipper vedhæftningen.

Der kan IKKE konstateres om murværk eller mørtelfuger er fugtige. Vandskuring har ikke sluppet murstens væg. Der er kun enkelte små huller hvor der er sket.

Ingen indiv. følgeskader."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

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

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

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

...

D Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold om bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentlig-retlige forskrifter, medmindre der er tale om dækningsberettiget el- eller vvs, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsvilkårenes punkt 4, dækkes skaden."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1991 – den 1/8 2021. Klageren anmeldte den 5/9 2022, at "facaden på ydervæggen af huset er af de tidligere ejere malet med en maling, der tilsyneladende ikke tillader væggene at ånde. Malingen skaller af, idet der samles fugt indenunder malingen. Vægmalingen har i løbet af det første år vi har boet i huset ændret sig betragteligt og facaden trænger allerede nu til en renovering på trods af at der ikke var synlige tegn under køb. Under malingen fremstår væggene med algevækst, skimmeldannelse mv."

Klageren kræver, at selskabet dækker omkostningerne til at fjerne den byggeteknisk forkerte overfladebehandling og etablering af en byggeteknisk korrekt overfladebehandling på alle husets facader.

Klageren har anført, at den "tidligere ejer har malet udvendige facader med en maling, der tilsyneladende ikke tillader væggene at ånde. Malingen er påført ovenpå alger. Dette er en bygningsfysisk forkert facadebehandling, udført fagligt forkert på alger. Fejlen var til stede ved overtagelse af huset samt ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten". Det er ikke muligt at vedligeholde facaden, som det er nu, da algelaget først skal væk. Klageren har påpeget, at der ikke er nogen håndværkere, der vil stille garanti for arbejde på en algebegroet overflade. Klageren har anført, at fejlen ikke er oplyst i tilstandsrapporten, da de revner, der er omtalt skyldes bevægelser og ikke den omtalte malerbehandling. Klageren har anført, at facademalingen er udført fagligt forkert, og at dette udgør en defekt, der påvirker husets værdi med op imod 125.000,00 kr.

Det kan ikke anses for almindelig vedligehold. Klageren har anført, at "taksatoren kunne ikke konstatere om murværk og mørtelfuger er fugtige, men han kunne ikke afvise det. Med fejlbehandlingen er der netop risiko for, at fugtige mørtelfuger kan give frostsprængninger i mur-

værket og derved forårsage skader på husets bygningsdele. Taksatoren bemærker i sin vurdering af årsag og omfang, at der lægger sig fugt bag malingen".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand og er delvist nævnt i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at klageren ikke kan 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. Selskabet har anført, at "selv om der ved seneste renovering af facaden er anvendt en form for maling som vores taksator vurderer, muligvis er delvis diffusionstæt, er det ikke en fejl, at huset er malet med denne maling, da klager uanset hvad må forvente løbende vedligeholde af ejendommen, når klager har valgt at købe en pudset ejendom, som altid vil kræve ekstra vedligeholdelse". At der forekommer afskalninger, som efter taksators vurdering alene er af kosmetisk karakter – og hvor der ikke er konstateret forøget fugt i muren – udgør ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og konstruktion. Det er forventeligt, at der kan komme afskalninger i større eller mindre grad. Selskabet har anført, at forholdet er delvist nævnt i tilstandsrapportens punkt 6 og er af den grund heller ikke dækket i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 5B.

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.

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.

Ankenævnet for Forsikring

11.

99802

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, at klageren overtog ejendommen den 1/8 2021, anmeldte forholdet den 5/9 2022, og at det efter det oplyste er mellem 3 og 5 år siden, at huset sidst blev malet.

Nævnet har også lagt vægt på de fremlagte fotografier, og at en køber efter nævnets opfattelse ikke kan forvente, at vedligehold af malede og pudsede facader gennem årene er foretaget optimalt.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at den anvendte maling har medført skader på murværket i ejerskifteforsikringens forstand, og at forsikringen ikke dækker æstetiske forhold, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.D.

Nævnet har tillige lagt vægt på, at der almindeligvis påhviler en ikke ubetydelig vedligeholdelsesbyrde ved malede facader som den pågældende. Nævnet finder det ikke bevist, at vedligeholdelsesbyrden konkret går væsentligt ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af husets alder og konstruktion.

Nævnet bemærker, at hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af forholdet, er det nævnets opfattelse, at der med begrebet "ejendommens værdi" i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker efter nævnets opfattelse ikke økonomiske værditab i øvrigt.

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

Ankenævnet *for* Forsikring

12.

99802

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand