

Den 3. september 2012 blev i sag nr. 81.286:

XXXXXXX XXXXXX XX  
XXXXXXX XXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX XX  
XXXX XXXXXXXXXXX X

mod

Tryg Forsikring A/S  
Klausdalsbrovej 601  
2750 Ballerup

afsagt

## k e n d e l s e :

---

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring med ekstraskikring i Tryg Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde dækning for en anmeldt skade på husets facademaling.

Selskabet henviser til, at forholdet ikke er at anse som en skade i ejerskifteforsikringens forstand, men alene er af kosmetisk karakter.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1935, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 24/8 2009 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 12/8 2009. Der fremgår ikke oplysninger i tilstandsrapporten med relevans for sagen.

I klagen til nævnet har klagerne bl.a. anført:

"Selv om klagerne på overtagelsesdagen vidnefast kunne konstatere afskalninger i udbredt, umiddelbart synligt omfang, nævner tilstandsrapporten intet om afskalninger, jfr. bemærkning herom i den som **bilag** ... fremlagte skrivelse af 27.11.2009 fra indklagede. Klagerne gik derfor ud fra og måtte gå ud fra, at afskalningerne blot var udtryk for en almindelig forekommende form for afskalning.

Klagerne henvendte sig allerede i slutningen af september 2009 til ... fra ... Facaderens Aps for at få en bedømmelse af den mest effektive måde at behandle facaden på. ... gav imidlertid til klagerens forfærdelse mundtligt udtryk for, det som anføres i den som **bilag** ... fremlag-

te skriftlige redegørelse af 10.08.2010 nemlig at 'Mange steder ....' bar facaden præget af 'overmalede afskalninger i det sidst påførte malingslag, hvilket tyder på at afskalningen er startet umiddelbart ved påmaling af sidste lag', at 'Det er kalken sammen med den sidst påførte facademaling, der beklageligvis har forårsaget den manglende vedhæftning (fremhævet af klagerne) og afskalning', at 'videre afskalning ikke alene må forventes, men også med sikkerhed vil forekomme', og at 'Det sidst påførte malingslag er hårdt, stift og ufleksibelt i forhold til de underliggende porøse kalklag, hvilket er en tilsidesættelse af almindelig byggeskik'. ... konklusion var, at 'eks. overfladebehandling fjernes og at der startes forfra igen'.

Efter at ... i september måned 2009 havde besigtiget facaderne på ejendommen, og mundtligt oplyst om det som ... Facaderens Aps senere skriftligt meddelte, klagede klagerne til Tryk over manglerne ved den eksisterende facade - behandling, jfr. de som **bilag ...** og **bilag ...** fremlagte skrivelser af henholdsvis 02.10.2009 og 12.10.2009. Indklagede foranledigede herefter indhentet den som **bilag ...** fremlagte rapport af 26.10.2009. Det fremgår bl.a. af rapporten si. 2 øverst, at 'malingen har manglende vedhæftning (dårligste karakter)' og på si. 4 øverst, at 'Kalken sidder fast på malingen, hvilket er højst usædvanligt'.

Det gøres gældende,

at afskalningerne på tidspunktet for tilstandsrapportens afgivelse var så synlige og optrådte i så udbredt omfang, at den tilstandsrapportafgivende bygningskyndige burde nærmere have undersøgt årsagen til de konstaterbare afskalninger og de 'overmalede afskalninger' - eller i det mindste have opfordret klagerne til at foretage en nærmere undersøgelse af forholdene. En sådan undersøgelse ville have klarlagt, hvilke store omkostninger, der er forbundet med en ny facadebehandling, og

at den manglende konstatering/eller opfordring til konstatering af årsagen til den mangelfulde vedhæftning er en ansvarspådragende fejl ved tilstandsrapporten, der har medført tab for klagerne svarende til udgiften ved den uventede, upåregnelig nødvendige meget omfattende behandling som en ny facadebehandling nødvendigvis skal gennemgå ...

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...

Klager ønsker indklagede tilpligtet at betale klagerne 590.000,- kr. eller et af ankenævnet fastsat mindre beløb. Det principalt påståede beløb fremkommer således:

1. Tilbud af 13.09.2010 fra murermester ...	kr. 424.000,-
2. Tilbud af 10.08.2010 fra ... Facaderens Aps	kr. 40.000,-
3. Tilbud af 27.09.2010 fra malerfirmaet ...	kr. 64.000,-
4. Tilbud af 24.08.2010 fra ... Stilladser ...	kr. 62.000,-
<b>I alt</b>	<b>kr. 590.000,-</b>

I brev af 4/10 2011 til nævnet har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"Den 30. september 2009 anmelder vores kunde telefonisk, at de har konstateret afskallinger på facaden.

Vores taksator besigtiger ejendommen den 8. oktober 2009, og tager i den forbindelse en række fotos.

På baggrund af besigtigelsen indhenter vi en yderligere vurdering fra Malerteknisk Rådgivning Aps, samtidig oplyser sælgeren af ejendommen telefonisk den 5. november 2009, at i de 33 år, som sælgeren har haft ejendommen er facaden alene blevet behandlet med Cempexo.

Den 27. november 2009 skrev vi til vores kunde.

Af dette brev fremgår det blandt andet, at der ikke kunne konstateres frostsprængte facadesten.

Endvidere fremgår det, at der blev fremvist steder på facaden, hvor der var gjort forsøg på at fjerne facademalingen ved højtryksspuling, hedvandsrensning og sandblæsning. Det eneste sted, hvor malingen blev fjernet var ved sandblæsningen; men dette medførte også, at brandhuden på facadestenen blev beskadiget. Fotos fra besigtigelsen vedlægges.

Herudover blev det på baggrund af rapporten fra Malerteknisk Rådgivning Aps. konkluderet, at det ikke er en fejl at male ovenpå kalk, når blot underlaget er fast, ligesom vi påpeger, at der i sælgerens tid alene er anvendt Cempexo.

Cempexo er en cementholdig facademaling, som er diffusionåben.

Det blev endvidere vurderet, at der alene kunne konstateres mindre kosmetiske afskallinger, der imidlertid ikke nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Forholdet opfylder således ikke definitionen på en dækningsberettiget skade, hvorfor dækningen blev afvist.

...

### **Argumentation**

Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at vores kunde i september 2009 anmelder, at der skulle være konstateret afskallinger i facademalingen.

Ved vores besigtigelse den 8. oktober 2009 kunne der ikke konstateres afskallinger eller afskallinger, der oversteg hvad der kunne forventes ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere kunne der ikke ved besigtigelsen konstateres frostsprængte mursten eller lignende.

Facaden var sidst malet ca. 4 år forud for overtagelsen af ejendommen, og ved ejendomme med malede facader må køberne forvente en løbende og enkelte gange mere dybdegående vedligeholdelse af facademalingen.

Den facademaling, som tidligere er anvendt er fremstillet og velegnet til denne type arbejde, og er diffusionsåben. Det er ikke dokumenteret, at facaden har været fejlbehandlet forud for vores kundes overtagelse af ejendommen.

Når der er tale om en muret facade, må det forventes, at der på et tidspunkt skal foretages en mere dybdegående vedligeholdelse end blot at male ovenpå den eksisterende maling.

Det er således vores opfattelse, at det ikke er godtgjort, at den anvendte maling på tidspunktet for udførelsen udgør en fejlbehandling, snarere tværtimod, idet der gennem de sidste 33 år er anvendt den velegnede maling Cempexo.

Endvidere er det vores opfattelse, at de afskallinger, som vores kunde har anført ved facaden ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand.

Yderligere er det vores opfattelse, at vores kunde må forvente, at der på en malet facade hviler en latent vedligeholdelsesbyrde, og at kunden ikke kan forvente, at vedligeholdelsen gennem hele perioden er foretaget optimalt.

Det er således fortsat vores opfattelse, at vores kunde eller dennes advokat ikke har dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettiget skade.

I denne forbindelse vil vi henvise til følgende kendelser fra ankenævnet: 73.479; 68.373; 67.952 og 67.588. I ingen af disse sager har Ankenævnet fundet, at afskallinger ved malede facader afviger fra, hvad der kunne forventes, samt at der er tale om almindelig vedligehold af facaden.

Klagerens advokat har i forbindelse med klagen medsendt tre tidligere kendelser fra Ankenævnet, nemlig 58.373; 64.974 og 71.302.

Af disse tre kendelser er det alene 58.373, der fandt at der var tale om en dækningsberettiget skade. I den sag lå det fast, at der tidligere var anvendt ikke diffusionsåben maling på facaden, og der kunne konstateres væsentlige afskallinger i facademalingen. Det er vores opfattelse, at den kendelse ikke er sammenlignelig med den verserende sag, allerede fordi, det i den verserende sag ikke er fastlagt, at der tidligere er anvendt ikke diffusionsåben maling på facaden.

Herudover er der ikke i nærværende sag konstateret nævneværdig afskallinger af facademalingen. De optagne fotos viser de steder, hvor der er forsøgt afrensning med diverse midler.

Det er endvidere vores opfattelse, at af de kendelser, som advokaten har medsendt vil kendelsen 64.974 være bedst sammenlignelig med nærværende sag.

Kendelsen vedrørte en ejendom fra 1939, hvilket vil sige, at den er fire år yngre end nærværende.

I kendelsen var det fastlagt, at der var anvendt ikke diffusionsåben maling på facaden, hvilket ikke er dokumenteret i denne sag. Uagtet dette fandt Ankenævnet, at forholdet ikke opfyldte definitionen på en dækningsberettiget skade, og gav derfor forsikringssselskabet medhold i sin afvisningspåstand.

Dette må medføre, at selv hvis der måtte være anvendt ikke diffusions åben maling på facaden, vil afskallingerne ikke betragtes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Der er efter vores opfattelse tale om en almindelig, måske fremskyndet vedligeholdelse af facademalingen.

Henset til, at der ved vores besigtigelse ikke kunne konstateres frostsprængte mursten eller lignende er det endvidere vores opfattelse, at forholdet ikke udgør en nærliggende risiko for skader.

Måtte Ankenævnet finde, at der er tale om en dækningsberettiget skade, er det vores opfattelse, at der må ske et væsentligt fradrag for slid og ælde på den samlede facademaling.

Godt nok er den sidste vedligeholdelse foretaget indenfor 4 år forud for anmeldelsen i 2009, og en sådan behandling har en levetid på maksimalt 10 år, under forudsætning af løbende

5.

81.286

vedligeholdelse; men der skal i forbindelse med vurderingen af slid og ælde tages hensyn til den samlede maling, hvorfor der må ske en kraftig reduktion i en eventuel erstatning."

Ved brev af 18/10 2011 til nævnet har klagernes advokat hertil bl.a. anført:

"Det er som anført på side 2 øverst, jfr. bilag ... side 4 øverst ikke en 'egentlig' fejl at male ovenpå en kalkning (i dette tilfælde meget tynd) når blot kalken er fastsiddende (fremhævet her). Det følger heraf modsætningsvis at det er en egentlig fejl at male ovenpå et underlag der ikke er fast, hvilket netop er tilfældet i den foreliggende sag. Yderligere anføres at 'Fejl (fremhævet her) i forbehandlingsopbygningen består af manglende forbehandling før der er malet' (se bemærkningen side 4 øverst i bilag ...). Det anføres tillige sidstnævnte sted at 'Kalken sidder fast på malingen, hvilket er højst usædvanligt. Brudstedet ... er ikke hvor man ville forvente at det skulle være'. Derfor kunne/burde køberne ikke have forventet disse mangler/fejl cfr. bemærkningen side 4 øverst og de burde ikke være indgået i købernes overvejelser i forbindelse med købet og læsningen af tilstandsrapporten.

Det bestrides på det kraftigste at der ved Tryg' s repræsentants besigtigelse af facaderne i oktober 2009 'alene kunne konstateres mindre kosmetiske afskallinger' (se bemærkningen side 2 afsnit 2) eller at der ikke kunne 'konstateres afskallinger eller afskallinger der oversteg hvad der kunne forventes ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestilstand' (se bemærkningen side 3 afsnit 7 for neden) Ved ... besigtigelse af facaderne på huset i september 2009 konstaterede han at afskallingerne fremtrådte med tydelige tegn på fejlbehandling i form af manglende vedhæftning og manglende samarbejde mellem lagene. Denne udtalelse har ... bekræftet over for mig i oktober måned 2011 og udsagnet kan fås bekræftet ved nævnets evt. besigtigelse af ejendommen.

Når henses til at sælger har ejet ejendommen i 33 år, at facaderne i alle disse år er blevet behandlet med Cempexo (se bemærkningen side 2 næstsidste afsnit) og at en køber ved ejendomme med maledede facader må forvente en 'løbende og enkelte gange mere dybdegående vedligeholdelse af facademalingen' må det anses som overvejende sandsynligt at sælgeren mod købernes berettigede forventning ikke har foretaget en tilstrækkelig dybdegående vedligeholdelse af facaderne i alle disse år, idet den fejlbehæftede forbehandling og den manglende vedhæftning derved ville være blevet afhjulpet."

Ved brev af 25/10 2011 til nævnet har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"Ejendommen har oprindeligt fremstået med blanke murede facader i gule sten og fuger. Disse facader er på et tidspunkt malet med hvid maling.

Ejendommens klimaskærm har således fra starten af bestået af mursten og fuger, hvilket fortsat udgør klimaskærmen, og henset til, at der ikke er konstateret frostsprængte mursten er det ikke sandsynliggjort skader eller nærliggende risiko for skader på bygningen, som følge af afskalling af malingen.

Normalt vil en bygning ikke tage skade af, at malingen skaller af, da mursten og fuger i sagens natur kan modstå fugt.

At facaderne er malet har således ikke indflydelse på bygningen som sådan; men må alene betragtes som en æstetisk udførelse af bygningens facader.

6.

81.286

I henhold til vilkårenes punkt 4.2 dækker forsikringen ikke æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der på grund af disse er sket en skade eller er nærliggende risiko for skader.

Vi vil i den forbindelse henlede Ankenævnets opmærksomhed på kendelse 71.302.

Denne kendelse og den foranstående yderligere argumentation underbygger vores opfattelse af, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom der ikke er nærliggende risiko for skader."

Ved brev af 6/11 2011 har klagernes advokat hertil bl.a. anført:

"Det gøres gældende, at afskalningerne på facademalingen i det foreliggende tilfælde ikke blot er af æstetisk karakter, men at de omfattes af begrebet 'skade' i forsikringspolicens forstand. En anden fortolkning er så hypotetisk, at det kræver en mere præcis angivelse eller et mere udtrykkeligt forbehold i policen for at de omhandlede skader er undtaget af dækningen og da det er Tryg, der er koncipisten af policen, må fortolkningstvivlen komme koncipisten til skade."

Af rapport om facademalingen af 26/10 2009 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

### **"Besigtigelse**

Facadens behandling fremtræder mange steder med begyndende afskalning (revner i malinglaget). Revnerne har mange steder karakter af 'stjerner'. Typisk revnemønster, som ses ved begyndende afskalning ved tykke malinglag.

...

Efter opskæring af laget, kan der konstateres en noget afsmittende behandling på teglstenedes overside. Laget er opløseligt med syre.

Udførelse af tapetest på stedet viser, at malinglaget har manglende vedhæftning (dårligste karakter).

Udførelse af fugtmålinger (overflademålinger med Tramex) viser, at murværket de fleste steder er tørt.

...

### **Vurdering**

Ud fra det foreliggende grundlag, er facaden først blevet kalket, malet, og derefter kalket. Kalken sidder fast på malingen, hvilket er højst usædvanligt. Brudstedet i behandlingen er ikke hvor man ville forvente at den skulle være. Laget afskaller i stedet mellem maling eller i behandlingen (kalken) på tegloverfladen.

Det er ikke en egentlig fejl, at male ovenpå en kalkning (i dette tilfælde meget tynd), når blot kalken er fastsiddende. Forbehandlingen har dog været utilstrækkelig, og laget kan ikke bære yderligere lag på nuværende tidspunkt. Laget skal nødvendigvis totalafrenses, før en ny behandling kan blive udført. Fejl i behandlingsopbygningen består af manglende forbehandling, før der er malet. Der er ikke tale om naturlig slitage.

Afrensning af behandlingen, kan ikke udføres ved blæserensning, uden at ødelægge overfladen på teglstenede. Denne rensning metode anbefales derfor ikke anvendt.

Laget kan ikke afrenses med kemi (malingfjerner), da kalk er uopløseligt (undtagen i syre).

I stedet er det sandsynligt, at flammerensning kan gøre arbejdet. Dog er det vigtigt, at temperaturen bliver holdt nede, og at fremførings hastigheden er høj, da teglstene ellers vil springe i overfladen.

Et alternativt kan være, at højtryksrense laget af. Hertil skal anvendes en roterende turbo dyse, som nærmest slår laget af. Varmt vand kan måske accelerere afrensningen.

Helt alternativt kan det forsøges, at anvende 'klistermetoden'. Afrensningen foregår her ved, at man påføres et tykt lag af lim, som trækker i overfladen, når den tørrer. Kan kun udføres om sommeren, da der skal være en temperatur på 20°C, for at limen kan tørre godt nok. Denne rensemetode anvendes normalt kun på indvendige overflader.

Efter afrensning af selve behandlingen, skal tegloverfladen forberedes til ny behandling."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

### **"3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen**

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, revnedannelse, 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

### **4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke**

...

#### **4.2**

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3."

Nævnet udtaler:

I overensstemmelse med nævnets afgørelse i sag nr. 70.217 finder nævnet også i nærværende sag, at husets facader har været fejlbehandlet med anvendelsen af cempexomaling på en oprindelig kalket væg.

8.

81.286

I den foreliggende sag ses der dog efter det oplyste alene at være tale om partielle skader, der må antages at kunne udbedres ved en partiel reparation. Nævnet finder således ikke fornødent grundlag for at pålægge selskabet at erstatte klagerne udbedring i videre omfang.

I nævnets overvejelser er indgået, at en køber - også henset til husets alder - ikke kan forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt, at der hviler en klar vedligeholdelsesbyrde på huse som det i sagen omhandlede, samt at afskalninger forekommer efter en årrække selv på huse, hvor grundbehandlingen er korrekt.

Efter det således anførte, og idet nævnet ikke har grundlag for at fastsætte erstatningens størrelse,

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal erstatte klagerne udgifterne til udbedring af partielle skader på ejendommens facader.

Poul Sørensen