721/05

Den 15. april 2005 blev i sag nr. 64.225:

xxxxxx xxxxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på facaden af den forsikrede ejendom.

Selskabet har ved Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S afvist at dække skaden med henvisning til, at ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at klageren den 1/7 2002 overtog den forsikrede ejendom, som er opført i 1890 med en tilbygning opført i 1900 og en carport opført i 2001. Af tilstandsrapport dateret 6/2 2002 fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
...			
A	3.1 Facader/gavle	K1	Mindre sætningsrevner i facader og gavle, kalkudslip og springere i udv. puds enkelte steder mod syd, udv. puds skruk enkelte steder. Vedr: sætningsrevner se note under fundamenter."

Af skøde underskrevet af sælgerne af ejendommen den 12/6 2002 fremgår:

"Inden overtagelsesdagen renoverer sælgerne facaderne på beboelsesdelen d.v.s., at de puds- og mørteludfald, der måtte være, udbedres og ejendommen males efterfølgende i samme farve som det øvrige."

I marts 2003 konstaterede klageren, at der på ny var puds- og mørteludfald på ejendommens facader. Forholdet blev anmeldt til selskabet, som besigtigede ejendommen den 31/3 2003. I skaderapport dateret 11/4 2003 har selskabets repræsentant anført, "Ved besigtigelsen konstaterede vi, som der er skrevet i anmeldelsen, at der falder store stykker puds af Deres skorsten, samt at der forskellige steder på ejendommens ydermur er udslag af fugt."

Selskabet afviste herefter forholdet som dækningsberettigende.

Klageren anlagde den 19/8 2003 sag mod sælgeren af ejendommen i anledning af ejendommens facader. I forbindelse med sagen blev der afholdt syn- og skøn. Af skønsmandens erklæring dateret 12/2 2004 fremgår bl.a.:

"Ved undertegnedes besigtigelse af ejendommens ydermur er det konstateret at denne er opført i røde teglmursten og mørtel, hvorefter murværket på et senere tidspunkt er pudset og malerbehandlet.

Den efterfølgende gennemgang med henblik på ydervæggenes tilstand viser, at der adskillige steder forekommer afskalninger på såvel gavle som facader, idet afskalningerne primært er koncentreret omkring den nederste tredjedel af murværket. …

Ved nærmere kontrol af områder med afskalninger er det konstateret, at brudfladen på disse primært forekommer ved overgang mellem den udførte malerbehandling og puds, idet malingen enten smuldrer eller falder af i større flager, hvorimod der kun enkelte steder omkring den gråmalede sokkel forekommer skader på selve pudslaget. …

Kontrollen af de beskadigede områder på facademurværket samt flager fra den afskallede maling afslørede desuden at ydermurens pudslag er malerbehandlet flere gange, idet der umiddelbart bag den gule maling forekommer et lyserødt malingslag

af tilsvarende tykkelse, hvorfor undertegnede formoder at husets facader på et tidligere tidspunkt har haft denne farve. …

Udover de konstaterede afskalninger er der ligeledes på den nederste tredjedel af facademurværkets overflade konstateret hvidlige misfarvninger i et bælte af varierende bredde, hvilket formentlig skyldes udkrystalliserede salte. …

Endelig er der omkring husets dør- og vinduesåbninger observeret vertikale revner der efter undertegnedes vurdering har en dybde der som et minimum modsvarer pudslagets tykkelse i de berørte områder.
…
Årsagen til de konstaterede afskalninger på ejendommens facader og gavle er efter undertegnedes vurdering primært opstigende grundfugt fra ejendommens murede fundament af teglsten, idet denne form for fundament på opførelsestidspunktet typisk er udført uden fugtspærre, hvorfor kapillareffekten i fundamentets mursten og mørtel medfører en uhindret opstigning af fugt i facademurværket.
…
Under selve syns- og skønsforretningen fremviste sagsøger en spand med resterne af den anvendte facademaling, hvilken er af typen JOTUN Glamur.

Denne maling er ifølge producentens oplysninger tilstrækkelig diffusionsåben til at hindre en ophobning af fugt i pudsede ydervægge af tegl, hvorfor malingen anbefales til overfladebehandling af denne type ydervægge, idet det naturligvis forudsættes at der kun forekommer fugt i moderate mængder.

Det er dog blandt fagfolk en velkendt sag, at gentagne behandlinger på stærkt fugtbelastede ydervægge øger risikoen for en fugtophobning til trods for anvendelsen af en diffusionsåben maling, da en genbehandling øger tykkelsen af malingslaget og dermed nedsætter lagets diffusionsevne, hvilket efter undertegnedes vurdering netop er tilfældet for den pågældende ejendom, idet der som omtalt under besvarelsen på spørgsmål 1 er konstateret flere lag maling på de pudsede ydervægge.
…

Endelig kan det ikke udelukkes at den indvendige ombygning af ejendommen har øget forekomsten af afskalninger på ydervæggen, idet anvendelsen af fugtspærrer på indvendig side har halveret fordampningsfladens areal og dermed øget fugtens stighøjde i ydervæggen.

Årsagen til de konstaterede revner omkring sokkel og facadeåbninger er efter undertegnedes vurdering en kombination af sætningsskader samt en forkert opbygning af pudslaget, idet pudslagets styrke efter undertegnedes vurdering er væsentlig større end styrken af mørtlen i det bagvedliggende murværk.

Denne opbygning er i direkte modstrid med gældende regler for en håndværksmæssig korrekt opbygning af pudsede facader, idet styrken og dermed indholdet af bindemiddel skal være gradvist aftagende indefra og udefter.

Ovennævnte vurdering bygger på en visuel kontrol af farven og dermed styrken på den anvendte mørtel i det bagvedliggende murværk, idet en partiel borthugning af pudslaget på facaden mod sydøst afslørede en væsentlig lysere fuge i det bagvedliggende murværk, hvorfor undertegnede på baggrund af ejendommens alder formoder at murværket er opført ved brug af en ren kalkmørtel der typisk er væsentlig svagere end det påførte pudslag i kalkcementmørtel.

…

Udgiften til en effektiv standsning af opstigende grundfugt udgør typisk 100.000.- til 125.000.- kr. inkl. moms, alt afhængig af den valgte metode, idet der før igangsættelsen bør udarbejdes et konkret udbedringsforslag på baggrund af resultater fra fugtmålinger m.m. på ejendommens facademurværk.

Når dette arbejde er gennemført, og murværket er tilstrækkeligt tørt kan der foretages en udbedring af de konstaterede skader på dette, idet udgiften til denne del af udbedringsarbejdet efter undertegnedes vurdering udgør ca. 25.000.- til 30.000,- kr. inkl. moms.

…

Spørgsmål 3:

Såfremt årsagen til puds- og mørteludfald ikke skyldes udbedringen i 2002, bedes det oplyst, om sådanne mangler (puds- og mørteludfald efter ca. 10 måneder) er sædvanlige for tilsvarende ejendomme fra 1890.

Svar på spørgsmål 3:

Ifølge undertegnedes erfaring med lignende ejendomme opført omkring århundredeskiftet, vil der ofte være et øget vedligehold af disse, idet slid fra adskillige års vejrlig naturligvis har medført en delvis nedbrydning af de anvendte materialer i klimaskærmen.

Såfremt vedligeholdet af ejendommens klimaskærm systematiseres og udføres håndværksmæssigt korrekt vil der dog typisk være et interval på 5 til 10 år mellem en genbehandling af de malede facader."

Syns- og skønsmanden har i en supplerende erklæring dateret 19/5 2004 anført:

"På baggrund af de konstaterede forhold under syns- og skønsforretningen den 16. december 2003 er der efter undertegnedes vurdering ingen tvivl om, at der i sælgernes ejertid har været tilbagevendende årlige problemer med skader som de konstaterede på de pudsede og malerbehandlede ydervægge.

Spørgsmål 5:

Skønsmanden bedes oplyse, hvad det skønsmæssigt vil koste ejeren/sagsøgeren årligt at vedligeholde ejendommens ydervægge.

Svar på spørgsmål 5:

Såfremt de fremtidige skader på ejendommes ydervægge udbedres af en håndværker vil udgiften til den løbende vedligeholdelse efter undertegnedes skøn andrage et årligt beløb på ca. 5.000.- til 10.000,- kr. inkl. moms, idet omfanget af skader naturligvis afhænger af årets vejrlig, herunder antallet af frysepunktspassager m.m.

Ovennævnte skøn over udgiften til det løbende vedligehold af ejendommens ydervægge omfatter dog ikke udgifter til udbedring af de nuværende skader på ejendommens ydervægge."

Ved dom af 17/1 2005 fandt Retten i Viborg, at sælgerne ikke havde handlet groft uagtsomt i forbindelse med ejendomshandelen. Af præmisserne fremgår:

"Efter bevisførelsen lægges det til grund, at pudsaffaldet er blevet drøftet af parterne, ligesom en del pudsskader kunne konstateres i forbindelse med besigtigelsen af ejendommen. Herefter og henset til tilstandsrapportens oplysninger om, at der må regnes med nogle udgifter til løbende vedligeholdelse, findes det ikke godtgjort, at de sagsøgte groft har tilsidesat deres loyale oplysningspligt."

Klageren har ved sin advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende forholdet som dækningsberettigende. Advokaten har til støtte for sin påstand i skrivelse af 10/6 2004 til nævnet anført:

"at problemerne med ejendommens facader skyldes en kombination af sætningsskader samt forkert opbygning af pudslaget, ligesom det ikke kan udelukkes, at den indvendige ombygning af ejendommen har øget forekomsten af afskalninger på ydervæggen,

at opbygningen af pudslaget direkte er i modstrid med gældende regler for en håndværksmæssig korrekt opbygning af pudsede facader, jfr. syns- og skønsmandens svar på spørgsmål 2,

at ved en håndværksmæssig korrekt udførelse vil der typisk være et interval på 5-10 år mellem genbehandlinger af de malede facader, jfr. syns- og skønsmandens besvarelse af spørgsmål 3,

at min klient ikke ved købet af ejendommen på nogen måde kunne forestille sig, at der skulle ske en genbehandling hvert år og

at der derfor er tale om en dækningsberettiget skade i henhold til ejerskifteforsikringen.

Vedrørende den nedlagte påstand er det min opfattelse, at min klient har krav på fuldstændig udbedring af skaden, hvorfor den principale påstand er opgjort på bag-

grund af syns- og skønsmandens besvarelse af spørgsmål 2 for standsning samt udbedring, i alt kr. 155.000,00.

Subsidiært en skønsmæssig mindre erstatning som følge af eventuel forbedring.

Vedrørende den subsidiære påstand i øvrigt skal henvises til syns- og skønsmandens besvarelse af spørgsmål 5, hvoraf det fremgår, at den årlige udgift til vedligeholdelse vil andrage mellem kr. 5-10.000,00. Såfremt der ikke skal ske en egentlig udbedring, er det herefter min opfattelse, at den årlige udgift bør kapitaliseres med kapitalfaktor 10."

Selskabets repræsentant har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 25/3 2004 anført:

"Vi har tidligere oplyst at forholdet nok skyldes manglende fugthindrende membran mellem fundament og ydervægge, således at fugt kan trænge op. Udbedring af dette er at opfatte som forbedringer i forhold til ejendommens opførelsesmetode, hvorfor dette ikke er omfattet af forsikringen.

Derudover er facaderne ikke behandlet med en forkert maling, men blevet vedligeholdt med korrekt maling. Dette gør desværre med tiden det at overfladen bliver mindre diffusionsåben, hvorfor der er opstået nogle pudsskader og revner.

Revnerne skyldes også de almindeligt forekomne sætninger der er i et hus med denne alder. Sætningerne, og risikoen for disse, er nævnt i tilstandsrapporten.

Når et forhold skyldes den oprindelige udførelsesmetode, er nævnt i tilstandsrapporten e.l. kan der ikke opnås erstatning via forsikringen."

Selskabets repræsentant har i skrivelse af 24/1 2005 supplerende anført:

"Vi hæfter os bl.a. ved at retten finder det bevist at pudsaffaldet er blevet drøftet af køber og sælger i forbindelsen med handlen.

Forsikringstager er således blevet oplyst at der er tilbagevendende vedligeholdelse på facaderne.

I syn & skønstemaet fremgår det at det er den almindelige vedligeholdelse af ejendommen med korrekt maling der har medført at overfladen til sidst ikke er tilstrækkelig diffusionsåben. Den primære årsag til opfugtningen skyldes endvidere den anvendte byggeskik som var almindelig på opførelsestidspunktet."

Nævnet udtaler:
Nævnet bemærker, at den forsikrede ejendom er opført omkring århundredeskiftet, og det er dermed påregneligt, at ejendommen er opført uden fugthindrende membran. Nævnet anser det endvidere for påregneligt, at der for en sådan ejendom er løbende udgifter til vedligeholdelse, og at udbedring af pudsafskalningerne på ejendommen ikke går ud over, hvad der er forventelig vedligeholdelse.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand