762/06

Den 18. december 2006 blev i sag nr. 67.809:

xxxx xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

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 Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms facade.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at forholdet ikke var til stede ved klagerens overtagelse af huset, men derimod er opstået som følge af, at klageren har malet huset med en for tæt maling.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 2000, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/5 2002 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 20/3 2002. Der er ingen bemærkninger i tilstandsrapporten om ejendommens facader.

Ejendommen har ydervægge af træ. På overtagelsestidspunktet var ydervæggene efter det oplyste behandlet med et olieprodukt, Træ... fra Træ... I juli 2004 malede klageren ejendommen med en heldækkende oliebaseret maling fra samme leverandør. I august/september begyndte malingen at "boble op". Klageren kontaktede leverandøren, som i skrivelse af 8/11 2004 til klageren på baggrund af en besigtigelse af ejendommen den 10/8 2004 har anført:

"Jeg kunne konstatere, at afskalningen efter al sandsynlighed skyldes tidligere behandling med et olieprodukt, som ikke var påført efter anvisningerne."

Klageren rettede henvendelse til et rådgivende ingeniørfirma B. & K. A/S, som i Notat dateret 28/6 2005 bl.a. har anført:

"Som det fremgår af foto 4 er der problemer med vedhæftning af maling på husets ydervægge.

Det er oplyst hertil, at husets ydervægge oprindeligt er behandlet med et olieprodukt, Træ… 65, farve pine.

Væggene er af de nuværende ejere malet med en heldækkende maling, serie 600, tonet til farvenr. S2005-Y30R (olie baseret).
Denne maling er valgt iht. leverandørens anvisninger, da denne også har leveret den tidligere nævnte oliemaling.

Som det fremgår af bilag … har malerleverandøren besigtiget huset den 10-08-2004 og det fremgår at den oprindelige oliebehandling efter al sandsynlighed ikke er påført efter anvisningerne.

Det vil efter vores opfattelse sige, at overskydende olie ikke er tørret af umiddelbart efter påføring.

Dette betyder, at der efter al sandsynlighed har siddet overskudsolie på væggene som træet ikke er i stand til at suge og dette vil formentlig medføre at senere påføring af maling ikke kan vedhæfte, som det ses på foto 4.
(ovenstående er desuden bekræftet hertil af malerleverandøren)"

Nævnet har fået forelagt det omtalte fotografi.

På foranledning af selskabet har Overfladeteknik ved civilingeniør P.S. besigtiget ejendommen. P.S. har i rapport dateret 12/12 2005 anført:

"**Besvarelse af de stillede spørgsmål**

1) *Hvad er årsagen til, at maling skaller af?*

Jeg tror at Træ…'s forklaring er rigtig, dvs. at malingen skaller fordi den 'svømmer' på et lag af 'Træ...' som åbenbart ikke hærder til et stærkt og sammenhængende lag, men fortsat er noget flydende. Skaderne er sikkert værst, der hvor Træ... har været påført rigeligt. Forklaringen støttes af mikroskopien.

Hvis der bortses fra købers senere overmaling, har eller vil sælgers behandling af facaderne på sigt medføre skader på facaderne ? I bekræftende fald: hvilke skader - tidshorisont- hvilke foranstaltninger skal foretages for at udbedre/standse skadevirkningen ?

Det kommer an på, hvorledes man definerer begrebet 'skader'. Huset ville f. eks. ikke have lidt fysisk overlast eller være gået til på grund af råd og svamp, hvis man havde fortsat med en behandling med 'Træ...' eller lignende, men behandlingen indskrænker de fremtidige behandlingsmuligheder. Det har J.C.H.'s [klagerens] erfaringer klart demonstreret.

Hvilke forholdsregler skal iagttages før maling af en træfacade, og hvad har køber gjort før maling af facaderne ?

Normalt skal en træfacade som denne rengøres og minimum slibes overfladisk før videre behandling. Det er ikke sket i dette tilfælde, malingen er påført direkte. Det er imidlertid ikke sikkert, at skaderne var undgået, selvom der var blevet vasket og slebet. Tilstedeværelsen af det usikre lag 'Træ...' i træoverfladen gør fremtidig vedligeholdelse temmelig usikker.

Hvordan kan de afskallede facader udbedres ?

Spørgsmålet er vanskeligt at besvare. Men det lader til at overfladen er mere eller mindre mættet med 'Træ...', og at kraftige malinglag ikke kan binde sikkert herpå.

Facaden må afrenses overalt til frisk træoverflade med varmluftblæser og påfølgende skrabning og maskinel eller manuel slibning.

Normalt burde man herefter grunde træet først med et middel mod svamp og råd, men det er nok ikke tilrådeligt her, fordi grundingsolien måske vil mobilisere 'Træ...'en' yderligere.

Derpå kan træet behandles med et traditionelt terpentinfortyndbart træbeskyttelsesmiddel med beskedent tørstofindhold som 'Gori 44', 'Pinotex Classic' eller lignende. Træbeskyttelsen påføres med pensel ad 2 eller 3 gange indtil overfladen har fået nogenlunde den ønskede farvevirkning (jeg forudsætter, at huset skal være hvidt - måske kommer behandlingen til at stå en anelse laserende, for det gælder om at undgå for stor lagtykkelse.).

Denne behandling skal vedligeholdes hvert 2. - 4. år afhængig af verdenshjørneorienteringen.

Efter en årrække (8-10 år) kan man overveje at behandle huset med en heldækkende maling. På dette tidspunkt formodes skadevirkningerne fra det tidligere påførte produkt, at være ophørt."

Klageren har indhentet en kommentar hertil fra leverandøren af produkterne, hvoraf fremgår:

"Rapporten konkluderer, at der ikke er nogen fejl at spore i den heldækkende træbeskyttelse, men at afskalningen skyldes, at den heldækkende træbeskyttelse type 600 svømmer oven på den laserende træbeskyttelse type Træ… 65.

Hvis man påfører Træ… 65 efter anvisningerne på etiketten og datablad … kan dette problem ikke opstå, da der tydeligt gøres opmærksom på, at overskydende produkt skal aftørres, undlader man at aftørre overskydende produkt, får man en gummiagtig hinde på træet, som er vanskelig at viderebehandle på.

Påfører man en anden træbeskyttelse, ovenpå en sådan flade vil man have svært ved at opnå et tilstrækkeligt vedhæft på træet, da det nye lag træbeskyttelse ikke får tilstrækkeligt vedhæft på træet.

Det er i øvrigt alment kendt, at man opnår det bedste resultat, ved at påføre maling og træbeskyttelse i tynde lag.

Der påstås i materialet, at Træ… 65 og heldækkende træbeskyttelse type 600 er uforenelige produkter, dette er ikke korrekt de er både forenelige i våd og tør tilstand, da de begge indeholder linolie og alkydolie som det fremgår af etiketten.

Der konkluderes, at hverken sælgers eller købers behandling af facaden synes at spille nogen rolle, dette er ikke korrekt, - var Træ… 65 blevet påført efter anvisningerne, ville der ikke være en gummiagtig hinde på facaden og træbeskyttelsen type 600 ville uden problemer opnå en tilfredsstillende vedhæftning på facaden."

Klageren har fremsendt træprøver påført produkterne til illustration af problemet.

Selskabet har herefter foranlediget yderligere undersøgelser af ejendommen. I intern rapport dateret 17/7 2006 har bygningskonsulent K.H. anført:

"Det er min vurdering, at der ikke er fejl i leverede malematerialer, idet hovedparten af malingen på de 3 facader er fastsiddende til *Træ...*, og at sidstnævnte er fastsiddende til træoverfladen. Såfremt der var tale om produktfejl, så ville blærer og afskalninger være mere udbredt på de 3 facader. Ligeledes er det min vurdering, at de to anvendte malevarer er indbyrdes forenelige.

At overskydende olie måske ikke var blevet aftørret af sælger vurderes heller ikke at give skader på malingen, idet vedhæftningen af malingen generelt er tilfredsstillende. Der kunne ingen steder under blærer konstateres en nævneværdig klæbende overflade, og overfladen virkede ikke flydende. Uanset om træbeskyttelsen havde stået aftørret eller fyldig, vil samme resultat være opstået: Blærer og afskalninger.

Der er mange forhold som kan diskuteres som værende vigtige ved udførelse af malearbejde, men jeg vil afholde mig fra at kommentere dem alle, da min

opremsning alligevel vil være ufuldstændig. Har vor kunde fortsat ubesvarede tekniske spørgsmål, vil jeg med glæde forsøge at besvare disse.

Årsagen til blærer og afskalninger vurderes at hidrøre fra det påførte malinglag med alkydoliemaling. Såfremt leverandørens anvisning havde været fulgt, så skulle der udføres slibning før påføring af malingen, hvilket ikke er tilfældet. Dette ville have fjernet en væsentlig del af den noget nedbrudte pine træbeskyttelse, som normalt kun har en holdbarhed på 1 - 2 år pga. den ringe mængde pigment i træbeskyttelsen. Umiddelbart ses nedbrydningen ikke, men den kan vurderes ved at skrabe i overfladen med en mønt eller en negl. Kan træbeskyttelsen helt eller delvist fjernes, så må grundig slibning udføres. Det er min vurdering, at selvom der havde været udført grundig slibning overalt, så var skaderne alligevel opstået som det ses i det aktuelle tilfælde.

Alkydoliemaling, eller et andet ligeså fyldigt påkørt malemateriale, er nemlig ikke velegnet på bjælkehuse, idet malingen holder på træfugtigheden. Dette er desværre ikke særligt kendt blandt farve- og lakproducenter samt andre rådgivere. Slagregn og sne presses ind mellem bjælkerne, og endvidere vil træet altid indstille sig på luftens ligevægtsfugtighed. Om vinteren vil træfugtigheden blive høj, og skal udtørre om sommeren ved høje temperaturer. Men dette hæmmer det tykke malinglag, og ved hjælp af solpåvirkningen presses fugtigheden ud af træet. Da vandmolekylerne ikke kan gennemtrænge malinglaget, løsnes dette, og bulerne opstår. I varme og i solskin bliver malingen blød og noget elastisk, hvorved blærerne opstår. Ved koldere vejr sprækker blærerne da malingen bliver sprød. Dette har jeg efterprøvet ved varme- og kuldepåvirkning.

Den langvarige opfugtning af træet vil med tiden give trænedbrydning, næsten uanset hvordan træet er kemisk beskyttet, da der altid forefindes ubeskyttede områder. Derfor bør ejendommen kun behandles med et pigmenteret diffusionsåbent træbeskyttelsesmiddel. Vandige produkter efterlader sig en større lagtykkelse, hvorfor disse ikke bør anvendes.

7. 67.809

Der er ikke mange henvisninger omkring vedligeholdelse af bjælkehuse, men jeg vedlægger Byg-Erfa blad nr. 01 04 02, som giver lidt information. Herudover kan man på www.google.dk og søgning på bjælkehuse læse næsten enslydende kommentarer fra bla. producenter og leverandører af husene: Efter grundingsmidlet skal træet påføres en terpentinbaseret træbeskyttelse, der er **diffusionsåben**. Jeg er ganske enig i denne betragtning.

Bjælkehuse ved vand og skov er de mest fugtudsatte, og der må næsten årligt påføres træbeskyttelse for at hindre trænedbrydning. D…vej 1 tilhører denne kategori. Jeg vil foreslå, at når al maling og træbeskyttelse er fjernet, så bør en farve- og lakfabrik rådgive om egnet systembehandling - nu og i fremtiden. Jeg har i mange år besigtiget bjælkehuse med malingafskalninger. Hovedparten af disse huse var malet med et forkert / diffusionstæt malemateriale, som medførte fugtskader på facaderne.
I det aktuelle tilfælde er der påført et uegnet malemateriale i et alt for tykt diffusionstæt lag. Dette er årsagen til blærer og afskalninger på facaderne."

Leverandøren af produkterne har herover i mail dateret 10/89 2006 til klageren anført:

"Selvfølgelig er en heldækkende malingsfilm mere tæt end laserende den har jo et tørstofindhold der er 2-3 gange højere, den er dog stadig åben det viser K.H.'s målinger jo også, fugtigheden i træet er faldet fra 20-28 % til 14-18 % på 28 dage.

At opfugtningen skulle komme udefra via slagregn og sne fygning virker ikke særlig sandsynligt da de steder med afskalning ligger helt eller delvis i læ, og der er ingen eller få afskalninger på de udsatte facader, endvidere er der også afskalninger på bærende stolper som vist på foto.

Jeg står meget uforstående overfor at en hel branche og hovedparten af rådgivere tager fejl med hensyn til behandling af bjælkehuse med et dækkende træbeskyttelses produkt, vi har bestemt ikke samme opfattelse og erfaring.

Jeg er bestemt heller ikke enig i den konklusion der bliver uddraget af K.H.'s rapport.

K.H. konkluderer at der er tale om lagdeling af Træ…, dette er korrekt, men det kan ikke forekomme hvis produktet er på ført korrekt med aftørring af overskydende olie da der så ikke er noget lag på bjælkerne der kan lagdeles.

Man bør afprøve K.H.'s teori på de allerede fremsendte prøver, de vil vise at farve lak industrien trods alt har en vis erfaring med både dækkende og laserende træbeskyttelser til træ og bjælkehuse.

K.H. har allerede foretaget tapeprøve på de fra os fremsendte træprøver, her var der efter K.H.'s udsagn ingen problemer med vedhæftning eller lagdeling hvor produkterne var anvendt korrekt."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14 Hvad dækker forsikringen**

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, deformering, 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.

…

Dækningen er betinget af

- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen"

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at dækning på ejerskifteforsikringen forudsætter, at skaden eller nærliggende risiko derfor var til stede på overtagelsestidspunktet.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at der ikke forud for klagerens maling af ejendommen i 2004 kunne konstateres skade på ejendommens facade, og at det ikke er godtgjort, at den oprindelige behandling er sket med et forkert produkt eller på en forkert måde. Det må endvidere lægges til grund, at afskalningerne først skete, da klageren efter overtagelsen malede facaderne.

Nævnet finder på denne baggrund, at klageren ikke har godtgjort, at ejendommen på overtagelsestidspunktet var skadet i ejerskifteforsikringens forstand.

Dette er ikke ensbetydende med, at en egentlig bevisførelse ved domstolene ikke vil kunne begrunde et andet resultat.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen