776/07

Den 9. juli 2007 blev i sag nr. 70.217:

xxxxx xx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx xxxxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

GF-Forsikring A/S
Jernbanevej 65
5210 Odense NV

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 GF-Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens facader.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1870, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/5 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 20/2 2004. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K1		Flere revner og områder med afskalninger"

Klageren anmeldte den 10/1 2006 til selskabet, at der forekom afskalning af puds på ejendommens facade. Som følge heraf besigtigede selskabet ejendommen og anførte i skrivelse af 25/1 2006til klageren:

> "Der er tale om et hus fra 1870 med malerbehandlet facade med en malingstype som generelt anvendes til afsmittende facader. Facaden var på besigtigelsestids-

punktet, efter alder fra sidste vedligehold, i alm. forventet stand med enkelte løse partier i udbedrede facadeområder, og lettere slidt malebehandling, enkelte afskalninger var synlige men også forventelige.

Malerbehandlingen er højst 5 år gammel og facaden kan som den har været hele tiden partielt repareres ved almindelig vedligeholdelse.

Forholdet er fyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten og afskalningerne er af en sådan karakter som er forventelige for et hus fra 1870 og henhører under almindelig vedligeholdelse.

Vi må derfor beklage ikke at kunne yde erstatning for det anmeldte forhold over ejerskifteforsikringen."

M.S. fra N…byg besigtigelse herefter på foranledning af klageren ejendommen. M.S. anførte i skrivelse af 3/2 2006 til klageren:

"Efter besigtigelse af ovennævnte ejendom, kan jeg konstatere at ydervægge er fejlbehandlet. Dette er i den betragtning, at ejendommen er opført i 1870'erne, hvor der ikke fandtes cementrelaterede produkter, som ejendommen er efterbehandlet med.

Ejendommens facader er oprindeligt opført i kalkhydraulisk mørtel, herefter er overfladen stenskuret. Kalkning af facaden har kun gjort huset modstandsdygtig overfor vind & vejr, samt at huset har mulighed for at 'ånde'. Vedligeholdelse af facaderne er derfor vigtig, da dette forlænger ejendommens levetid. Det er efter mange års erfaring, at man i byggebranchen har måttet sande, at det er ikke ligegyldigt hvad vi bruger af materialer, samt overfladebehandlinger af huse, som står ude om natten. Dette er nye, som ældre bygninger.

I ovennævnte ejendoms ve & vel, skal det her understreges at overfladebehandling er udført forkert, da eksisterende overflade består af tidligere beskrevet, og tidligere ejer, har påført en cementholdig maling (Cempexo), på en kalket overflade. Dette er ikke påført med hensigten at vedligeholde, men i salgsøjemed.
Ejendommen skal derfor føres tilbage til sin oprindelige opbygningsproces, som vil være følgende ydelser …"

Klageren anførte som følge heraf i skrivelse af 21/2 2006 til selskabet:

"Af tilstandsrapporten fremgår vedrørende facader, at der er flere revner og områder med afskalninger. Det beskrevne forhold har fået karakteren K1: Mindre alvorlige skader, som *ikke* har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Ved huskøbet blev vi ikke informeret via tilstandsrapporten om, at husets facader var fejlbehandlet med cempexo maling. Vi var via tilstandsrapporten blevet gjort bekendt med revner og afskalninger, som vi formodede skulle pudses over og derefter males.

I henhold til den af os indhentede besigtigelse fra N…byg v/M.S. … skal vi gøre opmærksom på, at facaderne er fejlbehandlet, idet tidligere ejere har påført en cementholdig maling (Cempexo) på en kalket overflade.

Det er bekræftet af N…byg v/M.S., at cementholdig maling ikke er nær så diffusionsåben som kalk, hvilket facaderne oprindelig er behandlet med.
…
Det er dokumenteret af byggebranchen, at rette overfladebehandling af gamle huse ikke er anvendelsen af Cempexo maling, da denne er væsentlig mindre diffussionsåben end kalk, hvilket foranlediger en opfugtning af murværk og pudsen med frostskader og afskalninger til følge.

Vi skal tillige gøre opmærksom på, at M. (producent af Cempexo) fraråder anvendelse af Cempexo på overflader, som tidligere er behandlet med kalk. Ydermere fraråder M. påføring af Cempexo på ren kalkpuds, da kalkpuds ikke er stærk nok. Se bilag …

Cempexo er derfor *ikke* en malingstype, som generelt anvendes til overflader, som tidligere er behandlet med kalk, som I har anført i Jeres brev fra den 25. januar 2006.
…
N...byg v/M.S. har hertil påpeget, at skadeomfanget vil tiltage væsentligt, såfremt renovering ikke udføres.

Det skal bemærkes, at der er tale om nærliggende risiko for, at der vil udvikle sig en omfattende skade, hvis der ikke sættes ind med omfattende reparation. I den forbindelse skal det bemærkes, at der er tale om fysiske forhold, som giver nærliggende risiko for yderligere skade. Her skal forstås revnedannelse og ødelæggelse.

Vi kan derfor ikke acceptere Jeres anvisning om forsat anvendelse af det allerede påførte malingsprodukt, da dette strider mod alle forskrifter.

Vi gør således gældende, at facaden ikke kan partielt repareres ved almindelig vedligeholdelse som anført i Jeres brev fra den 25. januar 2006, men kræver en totalafrensning af den gamle maling og puds samt en ny filtsning som anført ovenfor.

Derudover skal vi tillige påberåbe os, at skaden går ud over, hvad vi kunne forvente med karakteren K1, og det i tilstandsrapporten anførte, idet vi med rette har kunnet antage, at revnerne kunne repareres uden total afrensning. Vi har på grundlag af tilstandsrapporten ikke haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 14/3 2006 til klageren:

"Som tidligere meddelt, er der tale om et hus fra 1870 med malerbehandlet facade. Sælger har ikke afgivet særlige oplysninger om at huset skulle være korrekt behandlet, og man kan som køber ikke have en forventning om, at alle behandlinger som

huset har været udsat for igennem de sidste 130 år alle er optimale. Når huset er behandlet med et cementpulverprodukt uden på flere gange kalk, er det ikke den optimale løsning. Det ændrer dog ikke meget på omfanget af facadernes vedligeholdelse fremover.

Facadernes tilstand sammenholdt med K1 og bemærkningen om at der er flere revner og områder med afskalninger, er hvad man kan forvente.

Vi må derfor fastholde at forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen."

Klageren har ved skrivelse af 11/9 2006 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal dække udbedringen af ejendommens facade. Klageren har til støtte herfor anført:

"2005 konstaterer vi afskalninger og betydelige revner. Vi tilkalder N…byg, som har stor erfaring med ældre huse. N…byg konstaterer, at overfladebehandlingen af facader er forkert, idet eksisterende overflade består af kalhydraulisk mørtel, og tidligere ejere har påført en cementholdig cempexomaling på kalket overflade. Vi anmeldte herefter skaden til ejerskifteforsikringen hos GF.

Den 25/1-06 modtog vi et afslag på dækning fra GF. Begrundelsen lød på, at afskalningerne var af en sådan karakter som er forventelig for huset og henhører under almindelig vedligeholdelse.

Den 21/2-06 gør vi indsigelser, idet vi påpeger, at 1) facaderne ikke er korrekt behandlede, og at dette ej fremgår af tilstandsrapporten, 2) at cempexomaling ej er almindeligt at påføre kalkede facader, hvorfor facaderne ikke kan partielt repareres, 3) at der ej er tale om almindelig vedligeholdelse pga. skadens omfang og beløbsmæssige størrelse - 125.000 kr. Den 14/3-06 afviser GF igen at dække skaden. De anfører, at et cementpulverprodukt uden på kalk, ikke er den optimale løsning, men at dette ikke ændrer på vedligeholdelsen fremover. Dette mener vi i høj grad at have modbevist."

Selskabet har ved skrivelse af 17/10 2006 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Det er vores opfattelse, at forholdet er fyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten og afskalningerne på facaden er af en sådan karakter, som er forventelige for et hus fra 1870 og henhører således under almindelig vedligeholdelse.

På kalkede huse af den alder er det almindeligt at der er foretaget malebehandling med overfladebehandlingsprodukt, uanset at dette ikke er totalt afrenset forinden. Der kræves således hyppigere vedligehold end hvis facaden var totalt afrenset. Som det også fremgår af fotos er der tale om en ejendom, hvor overfladerne er partielt reparerede mange gange i årenes løb. Dette er også synligt for en usagkyndig køber.

Afskalningerne på facaden sidder overvejende nederst på murværket. Dette skyldes at man i byggeåret ikke placerede et fugtstandsende lag mellem fundament og murværk. Disse afskalninger vil komme i et eller andet omfang ved alle typer af overfladebehandling - også ved kalkbehandling. Disse skader er således forventelige ved huse uden fugtisolering.

Hvis huset fortsat havde været kalkbehandlet, havde der også forestået hyppige vedligeholdelsesarbejder. Dette omfang er ikke ændret ved at der nu er benyttet cementpulver.

Nævnet har tidligere afsagt kendelse vedrørende denne problemstilling. Vi henviser derfor til kendelsesnummer 65.818, hvor nævnet udtaler, at facadernes overflader ikke nævneværdigt afviger fra oplysningerne i tilstandsrapporten, og nævnet finder derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet nogen dækningspligt. Nævnet bemærker, at den behandling klagerens sagkyndige foreslår, er en total facaderenovering, der i mange år ville fritage klageren for den almindelige vedligeholdelse han efter oplysningerne om husets alder og tilstand måtte regne med at have med facaderne.

Ligeledes gør vi gældende, at tilstandsrapportens beskrivelse af overfladerne ikke afviger nævneværdigt fra det konstaterede.

Som følge af dette kan vi ikke tilbyde dækning for renovering af facader.

Såfremt nævnet skulle nå frem til, at facaderne er fejlbehandlet og at klager er påført en øget udgift til vedligeholdelse, gør vi gældende, at vi udelukkende skal dække klagerens forøgede vedligeholdelsesudgifter."

Klageren anførte herefter ved skrivelse af 22/10 2006 til nævnet:

"Selskabet skriver i 9. afsnit: '*Som det også fremgår af fotos er der tale om en ejendom, hvor overfladerne er partielt reparerede mange gange i årenes løb. Dette er også synligt for en usagkyndig køber.*' Facaden må givetvis antages at være partiel repareret adskillige gange gennem årenes løb med kalk - præcis som man gør det med kalkede huse. Hvad der ikke er synligt for den usagkyndige køber er, at huset umiddelbart før salget var blevet malet med cementpulvermaling. Selskabets konsulent konstaterede selv ved besigtigelsen af huset, at dette var kalket adskillige gange, men at den seneste overfladebehandling ikke var kalk.

Selskabet skriver i 10. afsnit: '*Afskalningerne på facaderne sidder overvejende nederst på murværket. Dette skyldes at man i byggeåret ikke placerede fugtstandsende lag mellem fundament og murværk. Disse afskalninger vil komme i et eller andet omfang ved alle typer af overfladebehandling - også kalkbehandling. Disse skader er således forventelige ved huse uden fugtisolering.*' Afskalningerne forekom over hele facaden - nederst som øverst - på murværket, omkring døre og vinduer m.v! Desuden var der ingen øvrige tegn på, at fugt trængte op fra fundamentet så som fugtskjolder, algedannelse m.v. Konsulentens påstand kan have sin rigtighed som en

generel antagelse af huse fra 1870, men kan ikke bruges i dette specifikke tilfælde, og er på ingen måde dokumenteret! Desuden besigtigede en bygningssagkyndig i anden forbindelse huset i 2003. Han målte i denne forbindelse ingen usædvanlig fugtophobning i murværket omkring soklen.

Selskabet skriver i 11. afsnit: '*Hvis huset fortsat havde været kalkbehandlet, havde der også forestået hyppige vedligeholdelsesarbejder. Dette omfang er ikke ændret ved at der nu er benyttet cementpulvermaling.*' Det er tydeligt at selskabet totalt ignorerer alle erfaringer fra byggebranchen, udtalelser fra diverse eksperter samt produktbeskrivelser vedr. cementpulvermaling. Hovedessensen i denne sag er netop, at cementpulvermalingen i den grad har ændret omfanget af vedligeholdelsen. Vi er udmærket klar over, at der havde forstået vedligeholdelsesarbejder hvis huset fortsat havde været kalkbehandlet - ca. hvert 5. år. Men for at omfanget af skader på puds og murværk ikke skulle tage til med årene var det nødvendigt med en hurtig og grundig renovering af facaden."

Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 6/11 2006 til nævnet:

"Det er fortsat vores påstand, at malingstypen ikke er cementbaseret, idet vores konsulent tog en prøve på besigtigelsestidspunktet og fandt, at det var olieemulsionsmaling, som man anvender på tidligere kalkede overflader. Det er ikke rigtigt, at man forventer, at en kalket overflade skal holde i 5 år. I gammel tid var det almindeligt at kalke hvert forår. Ved nyere typer overfladebehandlinger kan man udsætte vedligehold i længere tid, op til fem år ved at anvende en olieemulsionsmaling.

Det er indlysende, at en bygning uden tilbageværende membran - asfaltpap i soklen - vil opfugte mere end en væg, hvor der er membran, og derfor vil skadebilledet naturligt blive større ved soklen end midt på muren, grundet frost og fugtpåvirkning. Der er dog stadig tale om en kosmetisk skade mere end en konstruktiv skade, da selve ydervægskonstruktionen ikke er i fare for at falde sammen på grund af, at overfladebehandlingen ikke holder så lang tid."

Klageren anførte herefter i skrivelse af 17/11 2006 til nævnet:

"Selskabet skriver i 1. afsnit følgende: '*Det er fortsat vores påstand, at malingstypen ikke er cementbaseret, idet vores konsulent tog en prøve på besigtigelsestidspunktet og fandt, at det var olieemulsionsmaling, som man anvender på tidligere kalkede overflader.*'

1. Det er første gang, at selskabet benægter, at der er anvendt cementpulvermaling. Det er ligeledes første gang, at selskabet over for os nævner olieemulsionsmaling.
2. Selskabets konsulent tog ingen prøver af malingen på besigtigelsestidspunktet, hvorfor vi står fuldstændig uforstående overfor denne drejning i deres sagsfremlæggelse. Diskussionen har udelukkende gået på, hvorvidt en cementbaseret maling påført en kalket overflade er at betragte som en fejlbehandling som kan medføre skader.

3. Hvis selskabet ligger inde med en sådan prøve, stiller vi os uforstående overfor, hvorfor man ikke har præsenteret os for resultatet af denne."

Selskabet anførte ved efterfølgende skrivelse af 28/11 2006 til nævnet:

"Vi er for så vidt ikke uenige i, at huset ikke er behandlet optimalt, men vi er uenige i, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Hvis der tages udgangspunkt i, at huset er behandlet med Cempexo er dette ikke en optimal løsning, hvis huset har været kalket mange gange og hvis denne kalk ikke er renset af. Det er dog ikke en fejl, som vil ændre meget på den frekvens af vedligeholdelse, som kunden nødvendigvis skal igennem.

Derfor er tilstandsrapportens beskrivelse af skaden også K1, hvilket efter vores mening er en korrekt beskrivelse.

Det er vores opfattelse, at de konstaterede afskalninger ikke udgør en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Afskalninger på ejendomme fra 1870 er ikke usædvanlige."

Klageren og selskabet fremsendte herefter yderligere skrivelser til nævnet til støtte for deres påstande. I klagerens skrivelse af 4/12 2006 til nævnet hedder det bl.a.:

"Nævnet bedes bemærke, at selskabet ikke længere benægter, at der er anvendt Cempexo på husets facade. Selskabet påstod i deres svar d. 6. november 2006, at dets konsulent havde taget en prøve af facaden der viste, at der var tale om olieemulsionsmaling. Eftersom selskabet ikke længere fastholder deres påstand vedr. olieemulsionsmaling, og ikke kan fremlægge noget resultat af denne prøve må deres udsagn herom antages at være direkte usand! Vi kan som kunde hos selskabet ikke acceptere, at man fremkommer med usande påstande, især når disse påstande har så afgørende betydning for sagen.

Nævnet bedes yderligere bemærke, at selskabet ikke længere fastholder sin påstand om, at en kalkning kun holder ét år. Denne påstand har stor betydning i spørgsmålet om frekvensen af vedligeholdelse, som selskabet hæfter sig så meget ved.

Selskabets påstand om, at behandlingen med Cempexo på den kalkede overflade ikke ændrer meget på frekvensen af vedligeholdelsen strider endnu engang imod hvad eksperter, producenter m.v. udtaler. Vi skal endnu engang fremhæve, at M. A/S i deres produktbeskrivelse for Cempexo skriver, at Cempexo ikke må påføres kalkede overflader, da ren kalkpuds ikke er stærk nok til påføring med Cempexo murfarve. Det er vigtigt er Nævnet mærker sig, at det også er pudslaget der tager skade ved påføringen af Cempexo."

Af produktbeskrivelsen for Cempexo Murfarve fremgår bl.a.:

"**Anvendelsesbegrænsninger**
Cempexo Murfarve anbefales ikke anvendt på underlag af træ, plast eller metal samt overflader, som tidligere er behandlet med kalk eller plast- og akrylmaling. Ren kalkpuds er ikke stærkt nok til påføring med Cempexo Murfarve."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1.
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, revnedannelser, 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 også udgøre en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
4. Undtagelser fra dækning
Forsikringen dækker ikke
- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at den sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet har til brug for sagen fået fremlagt en række fotos af klagerens ejendom.

Nævnet udtaler:

Efter nævnets opfattelse kan en køber af en ejendom af den givne alder ikke forvente, at vedligehold gennem årene er foretaget optimalt og slet ikke efter en viden om produkter, der først er erhvervet efterfølgende. I dette tilfælde finder nævnet at måtte lægge til grund, at ejendommen oprindelig er kalket og herefter før købet malet med den nævnte cempexomaling. Henset til, at der for denne malingstype gælder, at det af produktbeskrivelsen fremgår, at den ikke bør anvendes på kalkede overflader, finder nævnet, at husets facader er fejlbehandlet, og at klageren derved bliver påført vedligehol-

delsesudgifter i større omfang, end han havde grund til at antage efter tilstandsrapportens udvisende. Nævnet finder derfor, at selskabet er forpligtet til at betale halvdelen af udgifterne ved den foreslåede behandling.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, GF-Forsikring A/S, skal betale for halvdelen af den foreslåede behandling.

J. Hermann