798/08

Den 9. juni 2008 blev i sag nr. 72.722:

xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx x

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

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 hos Dansk Boligforsikring A/S, klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade vedrørende facademalingen på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Desuden er det selskabets opfattelse, at forholdet er korrekt anmærket i tilstandsrapporten, og at de konstaterede afskalninger er et udtryk for manglende vedligeholdelse.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1917, og at klageren overtog ejendommen den 5/1 2005 på baggrund af en tilstandsrapport dateret den 3/11 2004.
Den 7/6 2006 anmeldte klageren, at den udvendige maling skallede af i store flager. Klageren vedlagde endvidere udtalelse fra malermester K.W. dateret 4/6 2006, hvoraf fremgår:

> "Udsagn om facaden på ejendommen på adressen T…gade …
>
> I sidste uge var jeg ude at bese ovennævnte ejendoms facadevægge omkring hele huset. Jeg skrabte også i dem med spartel. Der sidder gammel mos og alger under den nuværende maling, som er ved at skalle af.

Det er meget kritisk, at gammel mos og alger åbenbart er blevet overmalet. Der er risiko for fugtskader i selve facadevæggene og gavlene.

Efter min vurdering skal alle facader afrenses totalt og bygges op fra bunden af igen."

Om forholdet er i tilstandsrapporten anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
...		
3. Yder- og Indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Facader: - ses m. mindre svindrevner / afskalninger i flere pos. /facader, herunder over /ved døre /vinduer, m.fl. pos."

Ved skrivelse af 23/6 2006 meddelte selskabet klageren afslag på dækning af forholdet

Klageren har i skrivelse af 17/10 2007 ved sin advokat indbragt sagen for nævnet og fremsendt udtalelse fra muremester P.S. dateret 1/9 2007, hvoraf fremgår:

"**Facader.**
De hvidmalede facader krakelerer og slipper. Jeg mener ikke der er afrenset ordentlig, inden man har malet. Man har muligvis brugt en for dårlig maling, det kan jeg ikke sige noget om, men vil bede ejeren få en maler til at komme med en vurdering.
Det har været fremme, at fugerne skulle være dårlige. Hvis de er det, hvorfor er det så kun malingen, der slipper?

Løsningsforslag.
Facaderne sandblæses, så løse partikler fjernes, helt ind til og med laget *før det yderste*. Facaderne optrækkes i tyndpudsmørtel, der afventes til bygningen er tør, hvorefter en maler overtager.
Mht revner over døre og vinduer må der regnes med, at de kommer igen. Jeg har på fornemmelsen at disse kunne skyldes ændringer i facaderne eller et tungere tag end oprindeligt."

Klageren har endvidere fremsendt udtalelse fra M. Malerfirma dateret 17/9 2007. I denne hedder det:

"Afskalningen skyldes en dårlig vandskuringsmørtel samtidig med, at der er brugt en konventionel facademaling direkte ovenpå gammelt kalk. Derfor er det nødvendigt, at der foretaget en sandblæsning af murværket og herefter en ny vandskuring, som efter udtørring grundes med Siloksan facademaling. Siloksan maling er lige så diffusionsåben som kalk, - samtidig er den vandafvisende og den angribes ikke af alger og begroninger."

Da sagen ikke er blevet påklaget til selskabet, har selskabet efter sagens indbringelse for nævnet anmodet om at foretage en besigtigelse af forholdet. Den 22/11 2007 besigtigede en taksator fra selskabet ejendommen. Af taksatorrapporten, som er dateret den 4/12 2007, fremgår:

"**Besigtigelse**
Ved besigtigelsen kan der ses malingafskalninger på især gavl mod syd, mens der er begyndende afskalninger på nordvendt gavl og vestvendt facade, samt øst gavl på sidebygning. Begyndende i form af mindre lokale afskalninger og udbulende maling.

Der ses bag afskalninger vækst af alger og mos.

Det kan konstateres, at malingskallerne er "seje" at knække (elastiske), hvilket antyder, at der er anvendt plastic maling.

Indvendigt kan der ikke konstateres fugtskader eller andre tegn på opfugtninger i bagmure, heller ikke bag møbler.

På forespørgsel til FT om der har stået malingrester i kælder eller andre steder, var svaret negativt, hvorfor der om nødvendigt skal en laboratorium analyse til for at fastslå malingstypen endeligt.

Det er vanskeligt præcist at fastslå alderen på facademalingen, men det vurderes i forhold til standen på de fleste facader, at den er nyere (skønsmæssigt 3-6 år).

Tilstandsrapporten.
BS ses at anmærke følgende:

Pkt 3.1 Facader/gavle: 'Facader: Ses m. mindre svindrevner / afskalninger i flere pos / i facader, herunder over / ved døre / vinduer m.fl. pos.'

Konklusion
Det må konkluderes, at de mindre områder med malingafskalninger og begyndende udbulende facademaling er helt sædvanligt for ældre bygninger, også med baggrund i at malerbehandlingen er 3-6 år gammel. Men det må dog også konkluderes, at afskalningerne på gavl mod syd er voldsomme i forhold til sædvanligt niveau.

De mindre afskalninger og revner i facaderne ses at være anmærket korrekt i tilstandsrapporten. Også i lyset af at tilstandsrapporten er udført i vinteren 2004.

Det er min vurdering, at de konstaterede malingsafskalninger skyldes, at der er anvendt en plastic facademaling, som ikke er en diffusionsåben malerbehandling. Dette medfører, at opstigende grundfugt og fugt fra bolig ikke kan ventileres væk gennem ydermuren. Det havde været mere hensigtsmæssigt at malerbehandle med en kalkbaseret facademaling på denne ejendom.

Især i sydgavl ses større afskalninger. Disse skønnes ikke at skyldes opstigende grundfugt, men i stedet fugt fra bolig. Fugt i bolig udvikles fra personer, madlavning, tøjvask m.v. Og en renoverede ejendom som denne kan ikke ventilere gennem skråvægge (sandsynligvis efterisoleret og med dampspærrer), men skal ventileres gennem ydermurene.

Malingafskalninger ses ofte på ældre boliger, hvor der er forøget opstigende grundfugt og især hvor der ikke er udført malerbehandling med en kalkbaseret maling.

Hvorvidt algevæksten og mosen skyldes manglende afrensning kan være vanskeligt at udtale sig om. Denne vækst kan også være opstået som følge af fugtophobning bag malingen."

Klagerens advokat har i klageskrivelse af 17/10 2007 til nævnet anført:

"Det fremgår af bilagene, dels, at købesummen androg 2.750.000,00, at ejendommen er en særdeles velbygget ældre villa, der er bygget i gedigne materialer og ses hertil meget vel vedligeholdt/ renoveret med mindre betydningsfulde forhold at udbedre. Der henvises til tilstandsrapporten for så vidt angår de generelle forhold. Specifikt i forhold til det konstaterede er der alene registeret enkelte fine revner i sokkelpuds og afskalninger på skorsten, hvilket ikke kan overraske. Der er således intet anført om murene, som i dag afskaller meget kraftigt, hvilket fremgår af de fremsendte billeder pr. mail og afviger særdeles fra ejendommens fremtræden på overdragelsestidspunktet.

Der er ingen tvivl om, at der består en skjult mangel omfattet af ejerskifteforsikringen og at det er særdeles værdiforringende for ejendommen, at afskalningerne har et sådant omfang, som ligger langt udenfor, hvad der må betegnes som sædvanlig vedligeholdelse.

At ejendommen afskaller over stort set det hele, kan det ikke begrundes med, at der skulle være opstigende grundfugt i konstruktionen, uanset korrekt, at ejendommen er opført på et sylstensfundament. Tværtimod kunne man snare begrunde, at et sylstensfundament netop ikke giver mulighed for, at opstigende grundfugt skulle kunne stige op i murværket i modsætning til andre ejendomme fra begyndelsen af århundred som ofte ses funderet med brændte mursten, der i nogen grad indebærer en risiko for at der kan optræde opstigende grundfugt.

Til eksempel kan nævnes, at flere hundrede år gamle bygninger som f.eks. Børsen i København og Rosenborg Slot alle står opført i Røde mursten på et sylstensfundament uden at disse bygninger mig bekendt er plaget af opstigende grundfugt.

Ejendommen er i øvrigt solgt som værende nyrenoveret: og i særdeles god og vedligeholdt stand allerede i ejerens relative korte ejerperiode er problemet med afskalningerne blevet så udtalt som det fremgår af vedlagte billeder.

Min klient har desværre ikke taget nogle billeder af ejendommen i forbindelse med sin overtagelse, men ejendommen fremstod ved overtagelsen som nymalet og velholdt i enhver henseende med hensyn til ejendommens facader.

Efter min opfattelse er der tale om, at malerarbejdet er udført for ringe, idet man har undladt at afrense murværket forinden at man har malet med en muligvis for dårlig maling. Det er således min opfattelse, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der vedlægges i forbindelse med klagens indgivelse en række billeder, der dokumenterer ejendommens stand. Disse vil blive fremsendt mod fremsendelse af en e-mail adresse til undertegnede."

Selskabet har i svarskrivelse af 11/12 2007til nævnet anført:

"Selskabet anfægter ikke klagers oplysninger om, at ejendommens facader er påført malingen udenpå de oprindelige kalkede facader. Det er efter vores opfattelse ikke usædvanligt forekommende, at der males ovenpå de oprindelige kalkede facader. Fsva. det rent håndværksmæssige i påføringen af maling oven på kalk er det vores opfattelse, at der alene er tale om et uhensigtsmæssigt forhold - men ikke noget som kan betegnes at være decideret ulovligt eller forkert.

Dansk Boligforsikring A/S kan medgive klager og de håndværkere som har udtalt sig omkring forholdet, at det ville have været mest optimalt, hvis kalken var blevet sandblæst af inden at malingen blev påført, men ejendomme ses ofte med denne type facadebehandlinger. Ofte er malerarbejde noget der bliver udført af ejeren selv og ikke af professionelle og der ses ikke at være specielle retningslinier som skal overholdes i forbindelse med malerarbejde. Mange vælger blot at male ovenpå kalk og undlader at sandblæse først, da det er en langt billigere løsning som - i hvert fald umiddelbart efter - giver et godt resultat. Denne hurtige og billigere løsning kræver en større grad af vedligeholdelse, idet facaderne løbende skal males i takt med at malingen skaller af. Dette ses også at være tilfældet med klagers ejendom.

Henset til besigtigelseskonsulentens observationer, er det vores opfattelse at afskallingerne på facaderne ikke afviger fra tilsvarende intakte facader, da det er almindeligt forekommende at malingen skaller af. Uanset facadernes alder, er det selskabets opfattelse, at malet murværk altid vil være mere vedligeholdelseskrævende end ejendomme med råt murværk, der hverken er malet eller pudset. Ifølge H.T. [besigtigelseskonsulent] er det vanskeligt, at afgøre hvorvidt algevæksten og mos skyldes den manglende afrensning, da den også kan være opstået som følge af fugten i facaderne.
…
Ved vurdering af, om det anmeldte forhold er en skade i ejerskifteforsikringens forstand skal skadebegrebet eller policens øvrige betingelser være opfyldt. For at skadebegrebet er opfyldt er det afgørende om bygningsdelen - her de afskallede facader - adskiller sig nævneværdigt i forhold til andre intakte bygningsdele i god vedligeholdelsesstand og om der som følge heraf er indtrådt en skade (som defineret) eller nærliggende risiko for skade (som fortolket af Nævnet).

Som det fremgår af de indsendte billeder fra besigtigelsen, er der kun tale om meget begrænsede områder med begyndende afskallinger og udbulinger på nord, øst og vest facader - som formentligt er opstået efter klager anmeldte forholdet til selskabet. Besigtigelseskonsulent H.T. har oplyst, at det er almindeligt forekommende at maling skaller af, hvorfor der ikke er tale om et forhold der afviger nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder med samme konstruktion.

Henset til H.T.s vurdering, omkring årsagen de større afskallinger på sydgavlen er det vores opfattelse at der er tale om et uheldigt møde mellem gammel og nutidig byggeskik. Ejendommens oprindelige konstruktion, hvor der er hulmur mellem inder- og ydermure skabte mulighed for at fugten kunne uhindret fordampe bort. På et senere tidspunkt har man ud fra energimæssige betragtninger valgt at efterisolere ejendommen, som dermed indebærer at boligfugten ikke kan fordampe bort i tilstrækkelig grad.

Klager anmeldte forholdet på ejendommen 1 år og 5 måneder efter overtagelsen. Ud fra besigtigelseskonsulentens observationer som er foretaget 2 år og 9 måneder efter klagers overtagelse, er det vores opfattelse, at afskallingerne på nord, øst og vest facader er opstået efter klagers overtagelse af ejendommen og kan henføres til sædvanligt slid og bygningens manglende vedligeholdelse på disse facader.

Der henvises til forsikringsbetingelsernes pkt. 4. Undtagelser fra dækning, 6. led:

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, og bagatelagtige forhold, der umiddelbart er synlige for en usagkyndig køber, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for en skade på bygningen.

… Konklusion
Det er et almindeligt forsikringsretligt princip, at det påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre, at et anmeldt forhold ligger inden for ejerskifteforsikringens dækningsområde. Det er vores opfattelse, at der ikke er tale om et forhold som udgør en skade, idet:

- Malingsafskallinger på ejendomme opført uden fugtstandsende foranstaltninger er mere reglen end undtagelsen, og dermed ikke afviger fra tilsvarende ejendomme med samme konstruktion som er malerbehandlet
- At forholdet omkring afskallinger er korrekt anmærket i tilstandsrapporten fra 2004
- At dele af de konstaterede afskallinger der kunne konstateres ved besigtigelsen er opstået efter klagers overtagelse af ejendommen og er et udtryk for manglende vedligeholdelse."

Efterfølgende er af parterne fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser dateret den 10/1 og 16/1 2008.

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 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
4. Undtagelser fra dækning
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…
- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, og bagatelagtige forhold, der umiddelbart er synlige for en usagkyndig køber, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for en skade på bygningen."

Nævnet udtaler:
2 medlemmer finder på det foreliggende grundlag ikke anledning til at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke foreligger skade i ejerskifteforsikringens forstand.

1 medlem finder, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann