799/08

Den 23. juni 2008 blev i sag nr. 72.835:

xxxxx xxxxxxx
xxxxx xxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække omkostningerne til udbedringen af afskallende facader.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke afviger fra tilsvarende ejendomme af samme alder og stand, ligesom klageren var blevet advaret om forholdet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1915, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/4 2006 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 16/12 2005. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Stedvis mindre revner i gavlpuds samt fugeudfald i muret frise, især langs udhæng mod øst og ved kvisthjørne mod sydvest.
	K2	Der forekommer hultlydende løs puds, især på gavl mod vest og i dørfals mod øst."

Klageren anførte i skadeanmeldelse af 25/4 2007 til selskabet:

"

Hvornår blev skaden opdaget (dato):	april 2007

2. 72.835

Hvordan blev skaden opdaget:	Er meget synlig
Hvori består skaden (hvad er skadesramt):	Malingen skaller af det i marts 2006 nymalede hus. En fagmand mener det skyldes at sandstene nedenunder afskaller pga forkert maling
Er skaden nævnt i tilstandsrapporten:	nej.
Burde tidligere ejer have kendt til skaden:	Nej
Hvis ja - hvorfor/hvordan:	Ved ikke om de burde have kendt skaden, den har været synlig, men de var meget gamle og har formentlig ikke vidst bedre

"

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 10/5 2007 til klageren:

"Afgørelse
Afskallede maling og puds udgør ifølge fast praksis fra Ankenævnet for Forsikring ikke skade i ejerskifteforsikringens forstand.
…
Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at forholdet ikke er *klart forkert beskrevet* i tilstandsrapporten, som udarbejdet 16. december 2005.

I en ejendom fra 1915 er der ofte et stort fugtindhold i vægge, som følge af ejendommens oprindelige konstruktion uden omfangsdræn, fugtisolering, kapillarbrydende lag mv. Fugt er en medvirkende årsag til aggressiv afskalning af puds eller maling på ældre ejendomme. Såfremt ejendommen er malet med plastikmaling, som er diffusionstæt, ophober den opstigende grundfugt sig mellem maling og mur, hvilket bevirker at fugten ikke kan fordampe frit og dermed fryse og medføre frostspringninger i maling/puds i perioder med frost.

Eventuel forkert malerbehandling udgør endvidere ikke i sig selv et forhold der har konstruktiv betydning for ejendommen, men er at betragte som et æstetisk/kosmetisk problem.
…
Dansk Boligforsikring A/S beklager på baggrund af ovenstående at meddele, at anmeldte forhold ligger udenfor ejerskifteforsikringens dækningsområde."

Klageren var ikke tilfreds med selskabets afgørelse, hvorfor bygningskonstruktør M.J. fra T. Rådgivende Ingeniører på selskabets vegne besigtigede ejendommen den 17/7 2007. Som følge heraf anførte M.J. i rapport af 31/7 2007:

"**1) opfugtede og afskallende facader**
Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at opfugtede og afskallende facader ikke afviger væsentligt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder.
Pudslag på facade mod syd vurderes at være skruk, men ud fra det oplyste vurderes ikke at der er overvejende risiko for skader, eller følgeskader herfor.
Puds vurderes at være skruk som følge af opstigende grundfugt, hvilket er normalt forekommende for ejendomme af den alder og byggeskik.
Ejendommen fremstår som en ganske almindelig alderssvarende, lidt dårligt vedligeholdt ejendom. Det er almindeligt forekommende at gamle ejendomme der tidligere var kalkede, bliver overmalet med murmaling.
Murmaling er ikke særligt godt egnet til overfladebehandling af tidligere kalkede overflader. Årsagen hertil skal findes i de oprindelige byggeskikke, med fundamenter der ikke er vand

og fugt tætte, ingen brug af fugtspærre mellem fundament og murværk, samt overflader der udvendigt var kalket, og indvendigt pudset og beklædt med papirtapet eller malet med limfarver.

De oprindelige konstruktioner var sammensatte med generationers erfaring, således at opstigende grundfugt kunne opsuges i murværket og afgives inde som ude.
Dette var helt uden betydning da døre og vinduer ikke var tætte samt fuget med mørtelfuger, og der var et ret stort naturligt luftskifte i ejendommene, således at der opstod en naturlig fugtbalance i murværket.
Den opstigende grundfugt kunne diffundere til udeluften gennem murværket og kalken.

I takt med at der udvikles nye maling typer der kunne holde til udeklimaet, blev kalken afløst, og dette medvirker til at de gamle ejendomme ikke længere er i naturlig fugtbalance mere.
Det giver øget opfugtning af murværket, med afskallende puds og maling til følge.
Hele processen er godkendt og almindelig brugt i fremskridtets navn.

Helt galt går det så i disse år hvor der skal spartles og opsættes glasvæv på de indvendige vægge, som yderligere også plastikmales.
Det ødelægger konstruktionerne helt og det medfører til sidst at teglsten og sandsten frostsprænger og giver endnu større skader.
Hele denne proces er også godkendt og almindelig brugt i fremskridtets navn.

Udbedring af forholdet ses at være, sandblæsning af facader og indvendige vægge, puds af facader og indvendige vægge med bakkemørtel og indvendigt afsluttes med finkalk og limfarve, derved genskabes den naturlige fugtbalance i ejendommen.
Udvendigt skal der årligt kalkes og udbedres overflader. Det er led i den løbende vedligeholdelse man som ejer af en pudset/malet ejendom må forventet."

Klageren har ved skrivelse af 5/11 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at den anmeldte skade er dækningsberettigende. Klageren har til støtte herfor anført:

"Tilstandsrapporten angav en K1 vedr. puds, samt en K2 om at var der var lidt løs puds i døråbningen; samt noget hultlydende puds i gavlvæggen mod vest.

K1 fandt vi naturlig for en ejendom af den alder. Vi undersøgte K2'eren ved at fjerne det løse puds i døråbningen og konstatere at der ikke var nogen problemer indenunder. Vi forhørte os hos de tidligere ejere om årsagen til det hultlydende puds i vestvæggen.

De forklarede, at der tidligere havde været en mølle lige op af bygningen, som havde sprøjtet olie på vestvæggen, så den ikke var mulig at overmale. Man havde derfor pudset den op. Vestvæggen er tydeligvis tykkere end huset andre husets andre vægge. Vi regnede med at sælger er forpligtiget til at give korrekte oplysninger, og accepterede forklaringen.

Vi afslog dog et tilbud om ejerskifteforsikring fra Nykredit, som tog forbehold for K2 anmærkningen, for at være sikrede, hvis der skulle vise sig problemer, vi ikke havde kunnet få oplyst. Vores sagfører skaffede os den nuværende forsikring hos Dansk Boligforsikring uden anmærkning.

I marts dette år, lige efter vinteren, begyndte pudset på vores ejendom at løsne sig i store flader. Nogle steder tog det hele flager af mørtel med sig. Vi har tidligere haft pudsede og malede ejendomme, men vi har *aldrig set noget lignende*.

Vi bad en murer se på problemet, og han fortalte os at problemet skyldtes, at der var malet med murværn ovenpå kalk uden man havde renset kalken af først. Jeg anmeldte derefter skaden som en skjult skade til Dansk Boligforsikring, men de afviste skaden som kosmetisk uden at se den.

Derefter kontaktede jeg J.H.A., som havde udfærdiget tilstandsrapporten, for at høre om det ikke var noget han burde have set og beskrevet. Han var så venlig at komme og se skaden.

Han mente ikke, at det var noget han kunne have set, da han udfærdigede tilstandsrapporten, men at han nu godt kunne se, at der havde været et tilbagevendende problem, da der var lappet adskillige steder med en specielt pudsemiddel (som jeg desværre ikke husker navnet på).

Han gav udtryk for at skaden ikke var betydningsløs, men at huset ville blive fugtskadet, hvis vi ikke fik løst problemet, og at den eneste løsning var at få huset sandblæst og oppudset, da fugten ellers ville sprede sig ind i muren. Han anbefalede os at anke afgørelsen.

Jeg forhørte mig hos naboerne ang. huset tilstand før vi overtog det og fik oplyst, at det havde været meget, meget grimt med dybe afskalninger, og at den tidligere ejer havde sat plader på kvisten mod syd, fordi den havde været så 'opløst' af indespærret fugt at den ikke kunne repareres. Dette problem havde ikke været fremme før.

Jeg skrev derfor til Dansk Boligforsikring og bad dem komme og besigtige problemet. De sendte konsulent M.J., T. herud.

Jeg har nu modtaget afgørelsen og M.J.'s rapport.

Dansk Boligforsikring afviser sagen og refererer til tilstandsrapportens anmærkning om hultklingende lyde i vestgavlen, uden at notere sig, at det forhold angiveligt har en anden årsag end det anmeldte.

Endvidere mener de, at der kun er tale om en kosmetisk skade. Dette er helt i modstrid med de generelle bemærkninger om indestængt fugt, som konsulenten afslutter sin rapport med.

Jeg er lidt anfægtet over M.J.'s fremstilling, den *kan* læses på den måde, at vi er nogle sjuskehoveder, der ikke har sat os ind i tilstandsrapporten, eller som ikke vedligeholder vores ejendom. Dette er absolut ikke tilfældet.

M.J. beskriver at væggene er fugtige, men at fugten i muren kan skyldes tillukkede ventilationshuller samt gamle tagrender.

Det er korrekt, at der er gamle tagrender, men vi fik alle tagrender eftergået og repareret, da vi flyttede ind i april sidste år, der er *ingen huller og tagrenderne er renset*. Vi har fjernet de plader som den tidligere ejer har sat for ventilationskanalerne. Jeg ved ikke hvilken betydning, det har haft at kælderventilerne har været spærret, men under alle omstændigheder er det ikke os, der har sat dem op. Endelig har jeg meget svært ved at forestille mig, at hvis fugtproblemerne kommer fra kælderen, at det så kan have betydning for en kvist på 1. sal. I

øvrigt er vi meget, meget flittige med at lufte ud. Vi har praktisk talt altid mindst et vindue stående åbent, sommer som vinter.

Men det er korrekt, at ejendommen har været dårligt vedligeholdt i en hel del år af den tidligere ejer. Han har angiveligt klaret problemet med pudsafskalninger med lappearbejde gennem årene og har malet muren lige inden den blev sat til salg. Jeg tror ikke han forsætligt har villet 'snyde', men at han bare har søgt at klare problemet som han kunne. Denne overspringshandling giver os fugtproblemer som betyder at huset skal sandblæses og oppudses, en udgift som vi ikke har kunnet forudse og som vi ikke mener, det er rimeligt at vi skal dække.

Jeg mener ikke der kan være tvivl om, at den tidligere ejer har et ansvar ved at male lige inden overtagelsen, ved ikke at oplyse at man har udført reparationsarbejde årligt, og ved ikke at oplyse, at der er sat en plade op på kvisten for at skjule/reparere pudsskader. Og jeg er i tvivl om hvorvidt det er korrekt at reparationen på vestvæggen, som angivet, skyldes olie fra en tidligere mølle eller om reparationen, også her, er foretaget for at udbedre konsekvenserne af indestængt fugt.

Jeg mener at skaden, dels er skjult, dels er betydningsfuld, og at Dansk Boligforsikrings afgørelse er forkert. Jeg vel derfor bede ankenævnet se på sagen."

Selskabet har ved skrivelse af 23/11 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at de afskalninger der kan konstateres på ejendommen, skyldes en kombination af byggemetode og det faktum, at de udvendige mure er malet med murmaling.

Klagers ejendom er opført i 1915 efter gængse principper, hvilket betyder, at der ikke er fugtspærre mellem fundament og murværk og at fundamentet ikke er tæt overfor fugt. Ejendomme fra starten af det nittende århundrede har derfor sædvanligvis opstigende grundfugt i et vist omfang.

Ejendommen har tidligere været kalket, men er nu blevet malet med murmaling. Murmaling er almindeligt anvendt, men desværre ikke særligt hensigtsmæssig at bruge på en kalket mur, idet eventuelt optrængende grundfugt ikke har mulighed for at trænge igennem malingen. Det betyder, at malingen på sigt vil skalle af - præcis som det kan ses på klagers ejendom.

Da der på klagers ejendom derudover er tagrender i dårlig stand, forværres den fugtpåvirkning som facaderne er udsat for.

Disse forhold, sammenholdt med det generelle problem i ældre ejendomme med opstigende grundfugt, betyder, at ejendommens facader er opfugtede. Når facaderne er opfugtede medfører det, at murmalingen har sværere ved at sidde fast på kalken og derfor skaller af.

Som ejer af et hus med malede facader er man nødt til at foretage løbende vedligeholdelse af facaden. Dette er naturligvis tidskrævende, men der er ikke noget hverken ulovligt eller usædvanligt i at tidligere ejer af ejendommen har valgt at male facaderne.

Man er også som husejer nødt til at vedligeholde og eventuelt skifte tagrender, der ikke længere opfylder deres funktion tilfredsstillende. Dette er ikke forhold der er dækket under ejerskifteforsikringen, men hører under en husejers almindelige vedligeholdelsesforpligtelse.

Hvis ejendommen er af en ældre dato, kan man godt risikere, at noget af pudsen/mørtelen falder af sammen med malingen. Det skyldes alene, at pudsen har udstået sin levetid og derfor falder med ned. Klagers ejendom er fra 1915 og det er derfor sandsynligt at pudset er op mod 100 år gammelt. Hvis der derfor enkelte steder sker det, at der falder lidt puds ned samtidigt med malingen, er dette alene et udtryk for at pudsen har udstået sin levetid.

Forhold der alene skyldes at bygningsdelen har udstået sin levetid er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.
…
Som det fremgår af de fremsendte billeder, er malingen kun faldet af facaden i et meget begrænset omfang. Dette er ikke forhold der har konstruktiv betydning for ejendommen, men er alene et spørgsmål om facadens kosmetiske fremtoning. Med en malet facade vil man også fremadrettet være nødt til at foretage løbende reparationer for at sikre en pæn og ensartet fremtoning.

Dansk Boligforening A/S er derfor af den opfattelse, at afskalningerne ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, da de ikke udgør en skade på ejendommen.
…
I forbindelse med købet af ejendommen fik klager udleveret tilstandsrapporten.
…
Tilstandsrapporten er udarbejdet den 16. december 2005 og derfor på nuværende tidspunkt knap 2 år gammel. De anmærkninger der er i tilstandsrapporten beskriver helt korrekt de forhold som klager nu anmelder. K2 anmærkningen går på hultlydende puds på hele ejendommen, dog især på vest-gavlen. K2 angiver en alvorlig skade som dog ikke giver skade på andre bygningsdele.

Hultlydende puds på en ejendom er tegn på, at pudslaget ikke sidder ordentligt fast/er 'skruk'. Der er derfor risiko for, at pudsen falder ned. Det er derfor også helt korrekt at anmærke pudslaget med karakteren K2.

Da der på nuværende tidspunkt er gået knap 2 år fra tilstandsrapportens udarbejdelse, kan de forhold der er beskrevet her godt have udviklet sig.

Forhold der fremgår af tilstandsrapporten er ikke omfattet af tilstandsrapporten [ejerskifteforsikringen] idet man som køber har mulighed for at tage forholdet med i betragtning inden købsaftalen indgås.

Jeg henviser i den forbindelse til forsikringsbetingelsernes punk 4. Undtagelser fra dækning:
…
Det er på den baggrund selskabets opfattelse, at den løse maling ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, idet den er korrekt anmærket i tilstandsrapporten.

Klager oplyser, at årsagen til at pudsen er hultlydende på vestgavlen er en gammel reparation af denne væg. Klager oplyser, at der tidligere har været en mølle lige op af ejendommen og at denne har sprøjtet olie på vestvæggen. Dette har medført, at det ikke var muligt at kalke/male denne væg og man satte derfor i stedet net og jernstænger udenpå muren og pudsede udenpå dette. Dette skulle være sket i forrige ejeres tid og derfor før 1970.

Det var muligt for besigtigelseskonsulenten at konstatere den hultlydende puds, ligesom den er beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K2 (se ovenfor).
…
Forholdet vedrørende løst puds på vestgavlen er, som nævnt, tydeligt angivet i tilstandsrapporten og man har derfor som køber måttet være klar over, at der ville være behov for vedligeholdelse af facaderne.

3. Konklusion:
Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at den afskallede maling på ejendommen ikke er en skade, men alene et udtryk for en uheldig kombination af tidligere byggemetoder og nutidige materialer. Derudover er klager blevet gjort opmærksom på forholdet i tilstandsrapporten, der klart anmærker den løstsiddende puds.

Klagen bør derfor afvises."

Klageren anførte herefter i skrivelse modtaget af nævnet den 6/12 2007:

"• Det er ikke korrekt, at vores tagrender er hullede, og at der kommer fugt fra dem. De er - som jeg skrev i min oprindelige ankeskrivelse - ganske rigtigt gamle, men de er repareret ved vores indflytning i foråret 2006.

- Skaden er betydelig:
  Den konsulent som Dansk Boligforening har haft ude for at besigtige skaden skriver i sine generelle afsluttende bemærkninger, at huse hvor fugten bliver indestængt, vil tage alvorlig skade.
  Vi har haft en murer til at give et overslag over, hvad reparationen vil koste, det drejer sig om 55-70.000kr.

- Skaden skyldes ikke, som Dansk Boligforening skriver, at fugerne smuldrer pga. alder. Huset hjørner er ikke malet med den tætte maling, her har fugerne ikke taget skade. De smuldrende fuger skyldes indestængt fugt.

- Jeg har reageret på alle de punkter, der er beskrevet i tilstandsrapporten inden indflytningen, enten ved at få skaden udbedret, eller ved at få en forklaring, som jeg fandt acceptabel. Som tidligere beskrevet fik vi også en forklaring på det hultlydende puds, der er beskrevet i tilstandsrapporten, en forklaring, der ikke krævede handling. Men der er ingen, der har fortalt, at huset er blevet repareret hvert år pga. af smuldringer og afskalninger. DERFOR ER SKADEN SKJULT. Den tidligere ejer har indrømmet overfor os, at huset blev malet og repareret hvert år, men han ønsker at sagen skal gå via Ejerskifteforsikringen."

Nævnet har modtaget billeder af de afskallende facader til brug for sin behandling af sagen.

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 på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at forholdet ikke udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet har herved henset til, at forholdet ikke afviger fra tilsvarende ejendomme af samme alder og stand, at det af tilstandsrapporten fremgår, at der forekommer hultlydende løs puds, samt at der er stedvise mindre revner i galvpudsen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen