808/08

Den 16. marts 2009 blev i sag nr. 73.479:

xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

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 tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendom (afskallende facademaling).

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det omhandlede hus, der er opført i 1924, blev overtaget af klageren 15/8 2005. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 21/2 2005. Det omtvistede forhold er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Den 17/9 2007 modtog selskabet fra klageren skadeanmeldelse, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Beskrivelse af skaden**
- Hvornår opdagede De skaden (dato):
  Primo 2006, skaden er herefter blevet løbende forværret.

- Hvordan opdagede De skaden (eks. ved nedbrydning af væg mellem gang og køkken):
  Skaden er tydelig at se idet den er på husets udvendige mure.

- Hvori består skaden (hvad er skaderamt):
  Husets ydermaling skaller af fordi der er malet med plasticmaling ovenpå et kalklag. Dette var ikke synligt ved køb af huset, da huset fremstod nymalet."

Selskabet afviste at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 20/9 2007.

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvorfor han ved skrivelse af 21/10 2007 anmodede selskabet om at revurdere sagen.

Selskabet lod herefter ejendommen besigtige af bygningskonstruktør M.J., T. På baggrund af besigtigelsen, der fandt sted den 29/10 2007, blev der udfærdiget taksatorrapport af 30/10 2007, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Ejendommen**
Ejendommen ses at være en villa fra 1924 og ejendommen fremstår generelt i renoveret stand. Ejendommens facader er kalket/malet teglmur. Bagmure i pudset mur. ...
Ejendommen fremstår i god alderssvarende stand, der vil kræve nogen fremtidig vedligeholdelse.

Anmeldte forhold
Afskallende maling på kalkede facader.

Besigtigelse
Ejendommen ses oprindeligt at have været opført som blank mur, siden kalket og efterfølgende malet med murmaling.
Facaden mod nord ses med en del afskallinger, ligesom facade mod syd ses med afskallende maling, samt nedbrydning i mursten.
Facader /murværk ses at være de oprindelige.
Det vurderes at der ikke er anvendt fugtstandsende membran i mellem fundament og murværk.

Konklusion
Ejendommen vurderes at være helt alderssvarende med de typiske problemer omkring overflade behandling samt opstigende grundfugt.
Tidligere kalkede facader der overmales med diffusionsåben murmaling, der efter en kort periode afskaller fordi damptrykket bliver for stort i murværket.
De afskallende mursten er et almindeligt tegn på at fugtigheden er for høj i murværk, hvorfor stenene sprænger når det er frostvejr.
I 1924 var det ikke almindeligt med brug af murpap over fundamentet, idet de på daværende tidspunkt, anerkendte byggematerialer alle var diffusionsåbne, og dermed kunne anvendes uden de store problemer.
Indvendigt blev vægge behandlet med puds af kalkmørtel, beklædt med tapet af papir, udvendigt blank eller pudset murværk, evt. kalket.
Denne konstruktion medførte at murværket kunne optage fugten, såvel den opstigende grundfugt samt fugten fra selve beboelsens beboere, og afgive den igen, gennem murværket til det fri.

Moderne tids byggematerialer kan ikke blive tætte nok, og de materialer der sælges som diffusionsåbne, kan ikke aftage de mængder af fugtighed som skal diffunderes ud, og så går det galt som det så ofte ses.

Udbedring af forholdet ses at være den store tur med sandblæsning, overfladebehandling, samt fremtidig overfladebehandling med kalk eller ægte silikatmaling."

Ved skrivelse af 31/10 2007 til klageren fastholdt selskabet det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning, og sagen blev efterfølgende indbragt for nævnet.

Klageren har nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det er forpligtet til at dække omkostningerne forbundet med at bringe husets murværk og tilhørende overfladebehandling i korrekt stand, dvs. at ødelagte mursten udskiftes, at eksisterende overfladebehandling (murmaling og kalklag) fjernes ved vand-/sandblæsning, og at en korrekt og holdbar overfladebehandling etableres. Til støtte herfor har klageren i bilag vedlagt klageskemaet bl.a. anført:

"Den 15/08/2005 overtog vi ejendommen ... Husets facade var dengang som nu hvidmalet og fremstod umiddelbart pæn og intakt. I løbet af de efterfølgende 1-2 år blev det os klart at huset er uhensigtsmæssigt overfladebehandlet, idet den tidligere ejer har malet murmaling ovenpå på et gammelt kalklag.

Resultatet af dette er at malingen ikke binder tilstrækkeligt på kalklaget og således skaller af i flager, hvorfor huset nu fremstår i væsentlig ringere ydre stand, taget tid og stand ved overtagelsestidspunktet i betragtning, end man med rimelighed kan forvente. Endvidere bevirker det at vi fremadrettet står over for en betydelig større vedligeholdelsesbyrde end det var klart ved køb af huset, idet murmalingens manglende hæftning på kalklaget forhindrer en holdbar overfladebehandling af huset.

Yderligere fremgik det af udtalelser fra besigtigelseskonsulent M.J. under besigtigelse af den anmeldte ..., at situationen er den, at den såkaldte diffusionsåbne murmaling reelt ikke er åndbar, hvorfor damptrykket i murværket kombineret med murmalingens ringe hæftning til kalklaget, dels bevirker at den nævnte afskalling opstår, dels at der opstår fugtlommer mellem kalklaget og murmalingen der forårsager frostsprængninger af murværket. På ejendommens sydvest-vendte facade findes flere tilfælde af frostsprængt murværk.

M.J.s uforbeholdne anbefaling til undertegnede i den forbindelse, at vi i løbet af de næste par år er nødt til at bekost en komplet facade renovering, da den nuværende overfladebehandlingen binder fugten og forårsager frostskader og anden nedbrydning af murværket.

Reelt betyder det at vi nu står over for en helt uventet omkostning på 80.000-120.000 DKK til vand-/sandblæsning af huset, renovering af beskadiget murværk, samt ny overfladebehandling. Denne omkostning ser vi os berettiget til at søge dækket af vores ejerskifteforsikring gennem Dansk Boligforsikring.

Dansk Boligforsikring har afvist vores skadesanmeldelse da de dels mener at skaden ikke udgør et reelt fysik forhold, dels at det indgår i den løbende vedligeholdelse af ejendommen.

Vi, derimod, er af den klare opfattelse af at den omfattende afskalling af overfladebehandlingen samt frostsprængninger i murværket, hverken er bagatelagtigt eller på nogen måde kan forventes at skulle håndteres inden for rammerne af den løbende vedligeholdelse."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 18/3 2008 bl.a. anført:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.**
Klagers ejendom er fra 1924 og udført efter datidens byggeskik. Det betyder blandt andet, at der ikke er brugt murpap over fundamentet og at ejendommen derfor ikke er sikret mod opstigende grundfugt i murene. Ydermurene har tidligere været kalket og er nu overmalet med murmaling.

Tidligere ejer blev kontaktet i forbindelse med genbehandlingssagen og oplyste her, at ejendommen i de 28 år han havde beboet den, løbende var blevet malet med murmaling som led i den almindelige vedligeholdelse. Ydermurene var senest malet i 2002.

Da klager konstaterer afskalningerne er malerbehandlingen cirka 5 år gammel. Det er derfor ved at være tid til igen at foretage malerbehandling af facaden. Dette er en del af den almindelige vedligeholdelse der er på en ejendom og ikke noget, der er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Der henvises i den forbindelse til forsikringsbetingelsernes punkt 4. ...

Afskalningerne opstår, fordi det kalkede murværk er blevet malet over. Selvom malingen er diffusionsåben vil der på sigt opstå et overtryk inde i murværket, grundet den store fugtmængde der er her. Dette overtryk medfører, at pudsen og malingen falder af i større eller mindre områder.

Dette er et helt almindeligt og velkendt problem ved ældre ejendommen. Disse ejendomme er ikke sikret mod opstigende grundfugt og vil derfor have et højt fugtindhold i ydervæggene. I tidligere tider var dette ikke et problem, idet man kalkede yder- og indervægge og eventuelt opsatte papirtapet indvendigt. Alle disse materialer er fuldt gennemtrængelige for fugt og murværket kunne derfor afgive fugtighed ud i luften.

I dag vælger mange at male med plastmaling indvendigt og opsætte vinyltapeter. Dette er materialer der ikke tillader fugten at trænge igennem og fugten i murværket ledes derfor ikke lige så effektivt bort. Det samme gør sig gældende med de udvendige facader, hvor de gamle kalkede vægge nu ofte behandles med murmaling. Selvom der anvendes diffusionsåben maling vil denne aldrig blive lige så fugtgennemtrængelig som kalken.

Det medfører, at malede facader kræver løbende vedligeholdelse for at fremstå pæne.

Såfremt denne løbende vedligeholdelse foretages, fremstår ejendommen pæn. Dette understøttes også af, at tidligere ejer har beboet ejendommen i 28 år og i al den tid har behandlet murværket med murmaling.

Ankenævnet har tidligere lagt til grund, at det ikke er en skade, at to facadebehandlinger ikke spiller godt sammen. Det er det samme der gør sig gældende her - den diffusionsåbne maling fungerer ikke optimalt sammen med den kalkede væg.

Dette er dog ikke en skade, men betyder alene, at der skal foretages løbende vedligeholdelse af murværket.

Der henvises til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.
...
Det faktum, at ydermurene er malerbehandlede er helt sædvanligt for ældre ejendomme og nedsætter hverken værdi eller brugbarhed.

Det er også væsentligt at være opmærksom på, at ejendommen er fra 1924 og at den samlede overfladebehandling derfor nu er 84 år gammel. Kalk har en begrænset levetid og med alderen vil den blive mere porøs og slippe vedhæftningen til underlaget. Det er derfor bestemt ikke usædvanligt på ældre ejendomme, at se disse afskalninger i kalklaget.

Konklusion.
De konstaterede afskalninger på klagers ejendom skyldes en kombination af byggemåde og alder. Tidligere tiders byggestil giver opfugtning af ydervægge og medfører, at maling og anden overfladebehandling skaller af og derfor løbende skal vedligeholdes. Når det underliggende kalklag så ydermere - som her - er 84 år gammelt, vil det stedvist miste vedhæftningen til underlaget. Dette er alene et udtryk for, at også kalk har en begrænset levetid.

Det er helt almindeligt at overmale kalkede facader med murværk - dette er ikke en skade under ejerskifteforsikringsordningen.

Ejendommens ydervægge afviger derfor ikke fra, hvad der er sædvanligt og klagen bør derfor afvises."

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

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 alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, og bagatelagtige forhold, der umiddelbart er synlige for en usagkyndig køber, medmin-

dre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for en skade på bygningen."

Nævnet udtaler:

Nævnets flertal - 3 medlemmer - finder det ikke godtgjort, at den anvendte maling på tidspunktet for udførelsen udgør en fejlbehandling, eller at facadernes tilstand udgør en dækningsberettigende skade. I flertallets overvejelser er indgået, dels at en køber ikke kan forvente at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt, dels at der hviler en latent vedligeholdelsesbyrde på huse som det i sagen omhandlede, og at afskalninger forekommer efter en årrække selv på huse, hvor grundbehandlingen er korrekt.

Nævnets mindretal - 2 medlemmer - finder det godtgjort, at den anvendte maling udgør en fejlbehandling, og at facadernes tilstand udgør en skade, der er dækningsberettigende i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring. Henset til, at også korrekt behandlede facader kræver megen vedligeholdelse ved huse som det i sagen omhandlede, finder mindretallet, at selskabet ikke kan pålægges at dække mere end 25 % af udgifterne ved udbedring af facaderne.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann