834/09

Den 30. december 2009 blev i sag nr. 76.021:

xxxxx xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxx 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 udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at anerkende diverse anmeldte skader som dækningsberettigende, herunder afskallende facader, revner i ydervægge og fugt i kælderen.

Selskabet henviser til, at forholdene ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret 23/6 2005, at den forsikrede ejendom er opført i 1932. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft pr. 1/8 2005, hvor klageren overtog ejendommen til en kontantpris af 3.925.000 kr. I tilstandsrapporten hedder det bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
2.2 Vægge	K1	Kældervæg i stort kælderrum har imod syd/terrasse tendens til mindre fugtudslag. Kælder fremstår dog generelt som værende tør, hvorfor der gives karakter Kl, henset til ejendommens alder.
2.5 Etageadskillelse	K1	På loft i stort kælderværelse/fyrrum er der mindre område med affaldet/manglende pudslag.
3. Yder- og indervægge		

3.1 Facader/gavle	K1	Netrevne i studs- og liggefugning ved rundmuring imod vest.
	K1	Dækplade over entrédør har finerslip i venstre side.
3.3 Læmure	K2	Revnedannelse i læmur ved overgang boligdel og læmur, hvor nødvendig forsegling bør foretages af hensyn til restlevetid samt for at hindre fugtindsivning, do. for læmur ved stor terrasse imod vest."

På klagerens foranledning indhentedes en besigtigelsesrapport fra A.N. ved chefkonsulent P.H.L. vedrørende den afskallende maling. I rapporten hedder det bl.a.:

"**lagttagelser/oplysninger**

Det bliver oplyst, at facaderne er malerbehandlet for ca. 2 år siden. Ejendommen er efterfølgende blev overtaget af ny ejer.

Nuværende ses en malet facade med mange afskalninger på den gamle del af bygningen. Der er bygget til ejendommen med vandskurede vægge, som er malerbehandlet på samme tidspunkt, men her ses ingen afskalninger.

Der er taget fotos fra boligen, ligesom der er aftaget malingsfilm, som medsendes. Ved at aftage malingsfilm ses en meget kraftig afsmittende rød bund (se billede).

Dette henleder opmærksomheden på, at forinden sidste malerbehandling har rengøringen af overfladerne været mangelfuld, ligesom det kan konstateres, at der ikke er foretaget nødvendig grunding af facaderne.

Desuden er der flere steder, hvor pudslaget er løstsiddende (skruk). Disse områder skal afhugges og repareres i passende K/C mørtel forinden ny malerbehandling.

På den udvendige terrasse ses en 'kold mur'. Ved opgang til terrassen er overkanterne afdækket med zink, men regnvand kan løbe ind under denne afdækning, og det er årsagen til afskalningerne her.

Ved jordniveau ses også afskalninger på den kolde mur. Årsagen ligger klart i, at fugt fra jord og græsplæne trænger op i muren, hvorfor dette i vinterperioden giver frostskader efterfølgende.

Ligeledes ses et vindue, der er råddent, hvilket ikke er sket på 2 år.

For at kunne malerbehandle disse facader igen med et godt resultat er det nødvendigt med en kraftig afrensning til fast bund, hvorfor man må anbefale en højtryksspuling evt. med sandtilsætning.

Der vil efterfølgende komme murreparationer, som også skal udbedres forinden ny malerbehandling.

Der måles fugt i facaderne med **HYDROMETTE COMPACT.** Dette måleudstyr måler fugten i ca. 35 mm dybde. Fugtindholdet ligger meget højt, for højt til at der på nuværende kan malerbehandles med et godt resultat til følge.

Det vil således være optimalt efter afrensning og udført murreparationer at behandle med Sandtex V Murimprægnering i indeværende år og vente med selve malerbehandlingen til næste år på grund af det meget høje fugtindhold.

Murimprægneringen vil således hjælpe med udtørring af facaderne, idet dette produkt er slagregntæt, men diffusionsåbent.

Facaderne kan således gennem efterår, vinter og forår tørre før den endelige malerbehandling i 2008.

Forudsætninger
For at opnå et tilfredsstillende resultat med god holdbarhed og vedhæftning, er det en forudsætning, at

- overfladerne er tørre og rene
- overfladerne er velafrenset
- løstsiddende puds og malingsfilm er fjernet til fast bund
- der er foretaget nødvendige reparationer af facademuren i passende K/C mørtel, mindre huller og revner i Husfix cementspartelmasse, der efterfiltses
- inddækningerne ved terrassemuren er intakte og ikke optager vand
- der ved jordniveau foretages ændring af konstruktionen, således at der ikke kan trænge vand/fugt op i muren
- der ikke malerbehandles i direkte stærk sol eller på stærkt solopvarmede overflader
- genbehandlingsintervallerne for de valgte produkter overholdes
- overfladerne er bæredygtige for efterfølgende behandling."

I skrivelse af 30/7 2007 anerkendte selskabet at dække løse klinker på klagerens terrasse, men afviste at dække afskallingerne på muren. Klagerens advokat anmeldte i skrivelse af 25/10 2007 yderligere fugtproblemer i det ene kælderværelse, hvilket selskabet også afviste at dække.

Den 5/12 2007 foranledigede klageren en ny besigtigelse af afskallingerne på ejendommens facader. Besigtigelsen blev foretaget af bygningskonstruktør J.S., der i mail af 7/12 2007 bl.a. anførte:

"**Konklusion på afskalning af maling på facader:**
Afskalning af maling skyldes forkert anvendt maling, den anvendte maling er en diffusionstæt maling.

Forklaring
I enhver bygning vil der, afhængig af bygningens konstruktion, klimatiske påvirkninger og brugsmæssig belastning, foregå en bevægelse af fugt ud gennem bygningens ydermure. Hvis facaden lukkes tæt til, f.eks. med maling diffusionstæt, bremses denne fugtbevægelse, hvilket medfører en ophobning af fugt i muren. Fugtophobning vil sammen med fortsatte klimatiske påvirkninger ret hurtigt kunne medføre afskalning af maling."

I en af selskabet indhentet taksatorrapport dateret 8/2 2008 hedder det bl.a.:

"**Anmeldte forhold**
Afskallende facader, afskallende havemur samt opstigende grundfugt i kælder

Besigtigelse
Havemur
Besigtigelsen starter ved havemur der ses at være opført i Leca blokke, FT oplyser at den er opført af sælger og er maks. 4 år gammel.
Havemuren fremstår med en del afskalninger.
Havemuren omkranser betonstøbt terrasse, der er forhøjet så den ligger ca. 80cm over terræn. Havemur ses at være oppudset med mørtel helt fra terræn til afdækning.
Havemur ses at være overmalet med en plastisk murmaling, af samme type som anvendt på den resterende del af beboelsen, samt i kælder.

Konklusion
Havemur
Havemuren ses at være opført i Leca blokke, hvilket er ganske fornuftigt, dog kan det bekymre at der er pudset med kalkmørtel helt til terræn og helt til fliser på den indvendige side af terrassen. Det ville have været god byggeskik at oppudse de nederste 15-20cm i C-mørtel 1:3, hvilket ville have hindret den opstigning af fugt der pågår.
Årsagen er efter min vurdering at der er pudset med kalkmørtel, hvilket virker som en væge og trækker fugt op gennem pudslaget, hvor fugten ophobes, da den ikke kan diffundere ud gennem den plastiske murmaling.
Dette medfører at pudslaget afstødes fra murværket.
Hvorvidt murværket er udkastet før oppudsningen er ikke relevant i denne situation.

Udbedring af forholdet vil være afhugning af kalkpuds i ca. 20 cm højde over terræn, der så skal pudses med C-mørtel 1:3, resterende havemur kan repareres efter endt udtørring. Udbedringsomkostningerne til påførelse af C-mørtel andrager maksimalt 1.800 kroner inkl. moms. Oppudsning af områder på havemuren andrager 2.000 kroner inkl. moms.

Besigtigelse
Facader
Ejendommen ses at være opført i 1932, med diverse tilbygninger gennem tiderne.
Facaderne er oprindeligt pudset, oprindeligt med indfarvet kalkmørtel, kalket gennem en årrække, efterfølgende repareret, i forbindelse med salg, malet med en plastisk murmaling.
Der er skrukke områder på vægge.
FT er af den opfattelse at den afskallende maling forårsager skader på kældervægge, på grund af fugtophobning.
Den tilbyggede del af ejendommen vendende mod nord og øst ses at være opført i teglsten, der er filtsede, kalkede og efterfølgende malede, ses ikke at være så medtaget som siden mod syd og vest.

Over beboelsen ses altan i 1. sal højde med kraftig afskallende områder, ligesom området omkring den forhøjede terrasse i terrænniveau ses at være mere medtaget end andre facader.
FT oplyser at ejendommen fremstod som nymalet ved overtagelsen.

Konklusion
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 partiel 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 lindes 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 lim farver.

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.

Udbedring af forholdet ses at være, sandblæsning og, puds af facader med bakkemørtel samt overfladebehandling, nu og fremover, med kalk eller Ægte silikat maling, derved genskabes den naturlige fugtbalance i ejendommen.

Besigtigelse
Kælder
På kældervægge ses tydelige tegn på opstigende grundfugt, såvel på ydervægge som indervægge, der ses begyndende løsning af puds i områder.
Kælder er oprindelig fra 1932, og ses tidligere at have været kalket.
Kældervægge ses at være overfladebehandlet med plastisk murmaling, formodentligt af samme type som ses at være anvendt på udvendige overflader.

Konklusion
Kælder
Det er min vurdering at der er tale om almindelig opstigning af grundfugt gennem de oprindelige kældervægge, som oprindeligt har kunnet diffundere ud gennem overfladerne.
Kældervægge er opført direkte på jorden uden vandtæt fundament, hvorfor grundfugten trænger op i konstruktionerne.
I øvrigt samme som forhold som facader."

Klagerens advokat har i skrivelse af 15/4 2009 til nævnet bl.a. anført:

"På baggrund af de tilbagevendende skader vedrørende ejendommens facader ønsker mine klienter at indbringe Dansk Boligforsikrings afgørelser i sagen for Ankenævnet for Forsikring, idet det er mine klienters opfattelse, at der er tale om dækningsberettigede skader i ejerskifteforsikringens forstand. Det forhold at ejendommens facader med en plastmaling var blevet malet umiddelbart forud for mine klienters overtagelse af ejendommen, har bevirket, at ejendommen ikke har kunnet ånde, hvilket har været årsag til de konstaterede skader. Således har dette bevirket, at malingen på ejendommens facade begyndte at afskalle, og at der skete fugtophobning i ejendommens ydermure, hvilket har medført sætningsskader og fugtproblemer bl.a. i et kælderværelse. Herudover har nymalingen af ejendommens facader forud for mine klienters overtagelse af ejendommen bevirket, at de konstaterede sætningsskader/revnedannelser i ejendommens ydermur, herunder ved muret stik over vinduer ikke har kunnet konstateres før ejendommen blev sandblæst."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 14/5 2009 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Vedrørende forhold 1 - afskallende facader**
For så vidt angår de afskallende facader er det selskabets opfattelse, at forholdet ikke udgør en skade eller nærliggende risiko herfor, men alene er et kosmetisk problem.

Ejendommens facader har tidligere været kalket, hvorefter der er påført maling i sælgers ejertid. Kalkede huse kræver meget vedligeholdelse. For at undgå dette krævende vedligeholdelsesarbejde vælger mange husejere at malerbehandle facaderne i stedet for at kalke. Dette har dog vist sig ikke at være særlig hensigtsmæssigt, da malingen til dels ikke hæfter særlig godt på kalkede overflader, og da maling typisk ikke er lige så diffusionsåben som kalk.

Der kan således forekomme afskallinger, hvis muren ikke er grundigt forbehandlet (afrensning og grunding) og det kan ligeledes afhænge fugten i muren. Ligesom tykkelsen på maling og/eller kalklaget kan have betydning for afskalningen.

Afskalningerne er flere steder på ejendommen, dog er problemet størst på de kolde mure, rundt om terrassen og omkring altanen. Hvilket stemmer overens med, at det er de kolde mure som er mere udsatte for kulde og fugtpåvirkninger end de egentlige facademure. Der er således ikke noget usædvanligt i at afskalningerne her er størst.

Klager anmelder forholdet til selskabet knap 2 år efter overtagelsen af ejendommen. Som anført ovenfor kræver malet murværk mere vedligeholdelse. Denne løbende vedligeholdelse påhviler alene klager og er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Forholdet er således ikke en skade eller nærliggende risiko herfor, som opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. Der er alene tale om et forhold af kosmetisk karakter.

Som anført ovenfor har Ankenævnet i kendelse nr. 64.974 udtalt, at afskallende murværk ikke er et forhold, der nævneværdigt nedsætter værdi og brugbarhed af en ejendom fra 1939. Den linje er ligeledes fulgt i kendelserne 65.727 og 72.178.

Der vedlægges tre billeder fra den første besigtigelse af forholdet, således at Ankenævnet kan se omfanget afskalninger. (bilag …)

Vedrørende forhold 2 - revner
Med hensyn til revnerne i ydervæggene er det selskabets opfattelse, at der ikke er sammenhæng mellem den påførte maling og de revner, der kommer til syne efter sandblæsning af ejendommen.

Revnerne, der kan konstateres, er ældre alderssvarende sætningsrevner i murværket, over vinduer og døre samt en del mindre revner ved balkon/altan.

Det er ikke usædvanligt, at der i gennem tiden opstår revner i ældre ejendomme. Ved besigtigelse af forholdet kan det konstateres, at flere af revnerne er tidligere blevet udbedret. Det er en naturlig følge af sandblæsningen at revner i murværk kommer tydeligere frem.

Revnerne, der har udspring fra sålbænke, er sædvanligt forekommende. Det skyldes, at sålbænkene på klagers ejendom er afsluttet plant med false. Dette betyder, at der med tiden kan trænge vand ned i murværket, som efterfølgende frostspringer, der giver revner i murværket. De støbte kanter omkring vinduer bidrager også til at samles vand over vinduerne. Det gør, at vand trænger ind i stik og overliggere som frostspringer og derved opstår der revner i murværket. Denne type konstruktion er sædvanlig for ejendommen fra denne periode.

Revnerne i murværket omkring balkonen er ligeledes alderssvarende. Det skal her bemærkes, at selve balkonen på besigtigelsestidspunktet fremstår dårligt vedligeholdt ligesom afløbsrøret fra balkondækket er afkoblet, så facaden opfugtes, hvilket ligeledes er et udtryk for dårlig vedligeholdelse.

Det er selskabets opfattelse, at revnerne er aldersvarende og ikke af konstruktiv betydning for ejendommen, hvorfor der ikke er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Der henvises i det hele til besigtigelseskonsulent M.J.'s udtalelse om forholdet. M.J. er foruden at være bygningskonstruktør også murer.

Fem billeder af klagers ejendom efter sandblæsning er vedlagt som bilag ... Billeder viser de aldersvarende revner i murværk, omkring vinduer og balkonen.

Vedrørende forhold 3 - kælder
I forhold til fugten i kælderen er det selskabets opfattelse, at der er tale om opstigende grundfugt.

Ejendommen er fra 1932, hvorfor det ikke er usædvanligt, at der forekommer opstigende grundfugt. På opførelsestidspunktet anvendte man ikke nogen fugtstandsende membran, omfangsdræn eller andre særlige foranstaltninger for at hindre opstigende fugt fra grunden. Det er derfor ikke usædvanligt, at man i kældre fra 1932 ser fugtindtrængning. Det er selskabets opfattelse, at kælderen på klagerens ejendom ikke afviger væsentligt i forhold til andre intakte kældre af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Hertil skal jeg bemærke at Ankenævnet for Forsikring i følgende kendelser nr. 74.303 og nr. 73.554 har givet selskaberne medhold i at opstigende grundfugt i kældre der er opført i henholdsvis 1917 og 1967 er et sædvanligt forhold, som ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Endeligt skal jeg gøre Ankenævnet opmærksom på at selskabet har dækket to forhold vedrørende terrassedækket og terrassemuren på ejendommen."

Nævnet har fået forelagt diverse 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, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for en skade på bygningen."

Nævnet udtaler:

<u>Afskallende facader</u>

Efter sin gennemgang af sagen må nævnet lægge til grund, at de omfattende afskallinger opstod ca. 2 år efter, at ejendommen sidst blev malet med plasticmaling. Selv om anvendelsen af plasticmalingen har vist sig at være mindre hensigtsmæssig, er plasticmaling dog anvendt i vidt omfang. Endvidere er det nævnets erfaring, at plasticmaling kan være mindre eller mere diffusionsåben. Hertil kommer, at antallet af lag af maling tillige kan bevirke, at pudslaget ikke længere er diffusionsåbent. På det foreliggende grundlag finder nævnet det betænkeligt at fastslå, at bygningen er behæftet med en fejl. Dette udelukker ikke, at en nærmere bevisførelse kan føre et andet resultat.

9. 76.021

Revner i ydervægge og fugt i kælder

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at de omhandlende revner og fugt i kælderværelset hovedsageligt skyldes malingen af ejendommen. Når yderligere henses til ejendommens alder finder nævnet, at selskabets afvisning af at dække disse forhold ikke kan kritiseres.

Med førnævnte forbehold

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen