Ankenævnet for Forsikring

902/12

Den 5. november 2012 blev i sag nr. 82.107:

xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte fejlbehandlede facader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist, at afskallende maling på husets facader er en dækningsberettigende skade i henhold til ejerskifteforsikringen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1927, og at klagerne overtog ejendommen pr. 1/11 2009 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 29/7 2009. Der fremgår ikke oplysninger af relevans for sagen i tilstandsrapporten.

Klageren har i klagen til nævnet bl.a. anført:

> "Der er intet nævnt i tilstandsrapporten (bilag ...) om afskalning af maling, og der var ved besigtigelse (sommer 2009) og ved indflytning (december 2009) ingen afskalning af maling. Klager anmelder derfor skaden til Indklagede (bilag ...), der efter egen besigtigelse af ejendommen afviser at der er tale om en dækningsberettiget skade (bilag ...). I mellemtiden har klager anmodet yderligere to byggefirmaer om besigtigelse af ejendommen, som begge konstaterer, at der er tale om fejlbehandling og foreslår samme fremgangsmåde som det første byggefirma. Tilbud på udbedring er fremsendt til indklagede (bilag ...). Ydermere får klager udarbejdet en besigtigelsesrapport af en arkitekt, skade og bygherrerådgiver, der ligeledes konstaterer at ejendommen er fejlbehandlet. Besigtigelsesrapporten (bilag ...) bliver fremsendt til indklagede i forbindelse med dennes genbehandling af sagen. Da indklagede

fortsat afviser at dække skaden (bilag ...), bliver klager og indklagede enige om at lade ejendommen undersøge af Teknologisk Institut (bilag ...). Teknologisk Institut konkluderer i sin rapport, at der er tale om fejlbehandling og at udbedring skal ske ved at fjerne den eksisterende maling og den underliggende kalkbehandling.
...
2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
I henhold til forsikringspolicens bestemmelser jf. bilag ... ønsker klager dækning af sine omkostninger i forbindelse med afrensning af ejendommens facader i henhold til anbefaling fra Teknologisk Institut samt omkostninger til udbedring/genetablering af bæredygtig overflade på facade samt efterfølgende maling af facaden. Ejendommen vil herefter fremstå som klager kunne forvente i forbindelse med erhvervelsen af ejendommen ultimo 2009.
Alternativt ønsker klager et skønsmæssigt beløb til udbedring af fejlbehandlingen på ejendommen jf. de indhentede tilbud (bilag ...).
Klager ønsker ligeledes dækning af sine dokumenterede omkostninger til Teknologisk Institut."

I brev af 14/6 2012 til nævnet har selskabet hertil bl.a. anført:

"Der er tale om en muret villa, opført i 1927. Det lægges til grund for selskabets afgørelse, at huset - som oplyst af sælger - er behandlet med Flügger Murmaling, og at huset er blevet malet omkring 1998 eller før. Huset har tidligere været kalket.

Det lægges desuden til grund, at malingen er blevet påført ovenpå de tidligere kalkede overflader. Det er uafklaret om malerbehandlingen er udført professionelt eller af en tidligere ejer.

Det fremgår af produktdatabladet for den anvendte maling, at den kan anvendes udendørs på bl.a. kalkede overflader. Uanset at producenten oplyser, at den anvendte maling er egnet til kalkede overflader, fremgår det af Teknologisk Instituts (TI) besvarelse (bilag ...), at TI ikke mener, at en kalket overflade er bæredygtig. Det er således TI's opfattelse, at det er en fejl at male ovenpå en tidligere kalket overflade. Dette er også årsagen til, at TI anbefaler en fuldstændig afrensning af det gamle kalklag.

Som det fremgår af besigtigelsesrapporten (bilag ...), er der ikke uenighed om, at det generelt kan være uhensigtsmæssigt at anvende moderne malerprodukter på ældre huse. Der er i takt med, at de ældre huse moderniseres med efterisolering, energivinduer m.m. kommet mere fokus på malingens egenskaber og holdbarhed, men på trods heraf, er det fortsat helt almindeligt (og lovligt) at overfladebehandle med (plast)maling på ældre huse.

TI oplyser, at man generelt kan forvente, at en murmaling har en holdbarhed på 10 - 15 år. I nærværende sag, har malingen minimum haft en holdbarhed på 12 år, og det er som sådan ikke overraskende, at der ses nogle afskalninger. Navnlig ikke da forholdet anmeldes efter en periode med to hårde vintre, og der ikke i klagers ejertid er blevet udført nogen vedligeholdelse af husets facader.

Huset har tidligere været kalket og havde man valgt at bibeholde denne overfladebehandling, ville huset skulle have været behandlet (kalket) hvert 2. - 3. år. Vælger man at afrense huset fuldstændigt vil man formentligt med en ny malerbehandling kunne opnå en levetid på op til 15 år, som oplyst af TI. Dog vil der også ved denne løsning forsat være en risiko for fugtopstigning og revnedannelser, som kan forårsage frostskader. Det kan med andre ord ikke forventes, at et hus fra 1927 vil være vedligeholdelsesfrit.

Det er selskabets opfattelse, at klagers ejendom på ingen måde er ringere end andre tilsvarende ejendomme af samme alder, og at de afskalninger som er konstateret - hovedsagligt på de udsatte facader - alene må tilskrives sædvanligt slid og ælde. Huset er behandlet med en maling, som ifølge producenten er egnet til formålet, og uanset at TI mener, at det er en fejl at male på kalkede overflader, er det ikke sandsynliggjort, at arbejdet ikke skulle være udført iht. producentens vejledning.

Klager er gennem tilstandsrapporten blevet advaret om revner i husets facader generelt, og må sådan have haft en forventning om der skulle udføres vedligeholdelsesarbejder. Det vurderes at disse revner har haft en betydning for afskalningerne, som konstateres 2 år efter klagers overtagelse.

I det omfang Ankenævnet måtte komme frem til, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, gøres det gældende, at klager ved en fuldstændig afrensning og ny malerbehandling af facaderne, opnår en betydelig forbedring, der med udgangspunkt i sælgers oplysninger om malingens alder, vil kunne begrunde en aldersnedskrivning af erstatningen på ca. 70 %.

Endelig bemærkes, at der findes en del afskalninger på en læ-/havemur. Denne mur anses ikke at være en del af bygningen, og den er som sådan ikke omfattet af forsikringen. Afskalningerne på læmuren er så vidt vides heller ikke en del af skadeanmeldelsen.

Konklusion

Da den anvendte olieemulsionsmaling ifølge producenten er velegnet til maling på en tidligere kalket overflade, og da afskalningerne først er konstateret efter ca. 12 år (2 år efter klagers overtagelse), kan forholdet ikke anses at være en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der henvises til Ankenævnets afgørelse i en tilsvarende sag, ANK 74.3763"

Ved brev af 21/6 2012 til nævnet har klageren hertil bl.a. bemærket:

"I relation til de faktiske omstændigheder skal det præciseres, at anmeldelse af skaden skete i forbindelse med forestående udbedring af de mindre sætningsskader, der fremgår af tilstandsrapporten, samt mulig forestående renovering af badeværelser. Det var på dette tidspunkt, at de besigtigende håndværkere gjorde opmærksom på, at ejendommen ikke kunne vedligeholdes ved påføring af ny maling, men at ejendommen skulle afrenses, pudses op på ny og herefter males.

Ligeledes skal det præciseres, at Klager og indklagede indgik aftale om foretagelse af syn- og skøn, og at der er enighed om, at rapporten fra Teknologisk Institut kan bruges under en evt. senere retssag.

Klager skal herefter gøre gældende,

at der er tale om fejlbehandling af ejendommens facader jf. rapport fra Teknologisk Institut (bilag ...) og Scanfor (bilag ...), og at forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringens skadesbegreb. Ejendommen kan ikke vedligeholdes som påstået af Indklagede, men ejendommen skal renoveres i overensstemmelse med anbefalingerne fra Teknologisk Institut,

at det er Klager uvedkommende, hvem der er skyld i fejlbehandlingen, herunder om der er mangler ved malerproducentens produkt eller anvisninger og om tidligere sælgere eller disses håndværkere har handlet ansvarspådragende. Afgørende må være, at det er konstateret, at ejendommen er fejl behandlet, og at Klager har tegnet en forsikring mod skjulte fejl,

at det er sandsynliggjort, at malerproducentens anvisninger ikke er fulgt, idet underlaget ikke har været bæredygtigt og ikke uden væsentlig afsmitning jf. producentens produktdatablad (bilag ...) og konklusion fra Teknologisk Institut (bilag ...). Indklagede har på Klagers forespørgsel (bilag ...) ikke ønsket at foretage yderligere undersøgelser af, om fejlbehandlingen skyldes, at underlaget ikke har været bærefast, eller om der ikke er anvendt den foreskrevne primer eller evt. begge dele i kombination.

at tilstandsrapporten ikke omtaler problemer med ejendommens facader i relation til afskalning. Ligeledes forekom ingen afskalning af maling i forbindelse med Klagers besigtigelse og ved indflytning af ejendommen,

at der tale om en væsentlig værdiforringelse af ejendommen,

Det bestrides,

at revner i ejendommens facader (der er tale om tre revner - to revner i gavl mod nordvest og en revne i gavl mod sydvest) har betydning for den anmeldte skade,

at Klager ved afrensning, pudsning og maling af ejendommen opnår en betydelig forbedring, idet Klager herved stilles som Klager kunne forvente ved køb af ejendommen. Klager har reelt ikke noget andet valg end at lade ejendommen renovere, idet samtlige håndværkere, der har besigtiget ejendommen har konkluderet på samme måde som Teknologisk Institut og Scanfor,

at ejendommen er malet omkring 1998 eller før, idet ejendommen fremstod nymalet ved erhvervelsen. Såfremt Indklagede ville have dette forhold nærmere belyst kunne Indklagede have fået foretaget analyse af de prøver, der blev udtaget af Teknologisk institut,

at læmuren ikke er omfattet af bygningen, idet der er tale om mur, der hænger sammen med garage under grundniveau, og der er tale om en del af det oprindelige bygningsværk. Afskalninger på læmur er derfor en naturlig del af skadesanmeldelsen.

I relation til ANK 74.376 er det Klagers opfattelse, at ANK 74.376 i bedste fald støtter Klagers påstand om fejlbehandling, og i værste fald for Klager ikke har relevans for sagens afgørelse.

Det fremgår af rapport fra Teknologisk Institut, pkt. 4, jf. kendelsens side 7, der omhandler sammenhængsstyrke og vedhæftning, at olieemulsionsmaling i en vis udstrækning kan opnå vedhæftning, når der males på tidligere kalkede facader, men at overmaling med samme eller anden maling vil medføre afskalning. Dette er netop ensbetydende med, at vedligeholdelse ikke er mulig.

Af rapportens pkt. 8 vedrørende fejlbehandling udtaler Teknologisk Institut konkret, at plastmaling påført kalk er en fejlbehandling. Heraf kan efter Klagers opfattelse ikke sluttes modsætningsvis, at alle andre typer maling, herunder olieemulsionsmaling, påført tidligere kalkede facader ikke vil være at betragte som en fejlbehandling. Det fremgår således af pkt. 8 sammenholdt med note E, at valg af facadebehandling altid kræver en konkret teknisk vurdering.

Klager har forinden syn- og skøn drøftet ANK 74.376 med Indklagede, netop med henblik på at forespørge Teknologisk Institut om det er muligt generelt at konkludere, at påføring af olieemulsionsmaling på tidligere kalkede facader ikke er en fejlbehandling. Dette var/er ifølge

..., Teknologisk Institut ikke muligt. En udtalelse herom ville kræve opstilling af visse forudsætninger i relation til ejendommens konstruktion, tidligere behandlinger, tidligere anvendte materialer m.m., hvilket alligevel ville kræve en undersøgelse af ejendommen. Det blev derfor aftalt mellem Klager og Indklagede, at der skulle foretages syn- og skøn ved Teknologisk Institut. Rapporten (bilag ...) i nærværende sag udarbejdet af Teknologisk Institut konkluderer på baggrund af en konkret besigtigelse og gennemgang af ejendommen, at der er tale om en fejlbehandling.

Det kan oplyses, at renovering af ejendommen er iværksat i overensstemmelse med anbefalinger fra Teknologisk Institut. Indklagede er orienteret herom forinden igangsætning af renovering. Tilbud fra den udførende entreprenør (bilag ...) vedlægges, og dokumentation for afholdte omkostninger kan naturligvis fremlægges i forlængelse af entreprenørens færdiggørelse. Opmærksomheden henledes på, at der i det fremsendte tilbud ikke er indeholdt efterfølgende malerbehandling. Malerbehandling anslås til ca. kr. 45.000,00 inkl. moms jf. bilag ...

Endelig vedlægges dokumentation for Klagers omkostninger til syn- og skøn (bilag ...).

Klagers samlede krav kan herefter opgøres til kr. 387.500 (stillads, afrensning og nypudsning), kr. 45.000 (maling) og kr. 7.500 (Teknologisk Institut) i alt kr. 440.000 inkl. moms. Herfra fradrages selvrisiko."

Ved brev af 19/7 2012 til nævnet har selskabet hertil bl.a. anført:

"Det fremsendte ses i hovedsagen at indeholde en gentagelse af klagers synspunkter, og jeg henviser derfor til Dansk Boligforsikrings tidligere indlæg i sagen.

Klager syntes dog nu at bestride sælgers oplysninger om hvornår huset er blevet malet, og jeg har derfor forsøgt at få en udtalelse fra sælger. Desværre var sælger ikke specielt interesseret i at medvirke yderligere, da hun mener at have bidraget med alt hvad hun har mulighed for.
Huset blev solgt på grund mandens død, og det var primært ham der stod for vedligeholdelsen af huset.

Sælger har dog bekræftet at huset var nymalet da de købte det i 1999, og at hendes ægtefælle vedligeholdt huset ved brug af samme maling (Flügger Murmaling). Min e-mail korrespondance med sælger vedlægges som **bilag ...**

Det er Dansk Boligforsikrings opfattelse, at der må tages udgangspunkt i sælgers oplysninger. Det ses på huset, at der er foretaget reparationer af maling/puds, og det må antages at sælger er nærmest til at vide hvilke arbejder der er foretaget i deres ejertid. Det må være klager, der mod sælgers oplysninger, må sandsynliggøre at huset var nymalet da klager overtog huset i november 2009."

Af selskabets taksatorrapport af 28/7 2011 fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres.

Huset er orienteret nord syd. Generelt ses der afskallet maling på facader værst ser det ud på sydgavl og mod vest. Enkelte steder på sydgavl ses ligeledes skader på puds/murværk. Se billeder 1 - 13

Fugtmåling: Gann-måling indikerer murværk er opfugtet - højt i murene.

FT har indhentet oplysninger fra tidligere ejer: tidligere ejer har beboet ejendommen i ca. 10 år. Tidligere ejer har videreført den overfladebehandling huset havde da de i sin tid overtog. Der er anvendt en akryl-plastmaling - Flügger murmaling. FT Oplyser endvidere at huset er hulmursisoleret.

Konklusion:

Afskalninger af maling skyldes fugtophobning i mur i kombination med en for tæt overflade.

I ældre ejendomme er det naturligt/forventeligt, at der er fugtophobning i facaden/muren. Ofte er murpappen mellem mur og fundament/kælderydervægge blevet porøs og smuldrende og har ikke længere nogen virkning. Derfor opsuges grundfugten i murværket. Er hulmuren samtidig blevet efterisoleret, så kan disse forhold medføre øget fugtpåvirkning! Det vil stort set altid give problemer, hvis facaden er malet!

Maling af ældre huse - specielt af klimaskærmen, er det vigtigt at konstruktionen, er så diffusionsåbent som muligt.
Er malingen diffusionstæt, bliver fugten 'fanget' i muren - kan ikke slippe væk. Bedst egnet er kalk, silikat eller cementpulvermaling.

Det er desværre ikke ulovligt at anvende akrylplastmaling på ældre huse.

Pga. husets alder/konstruktion, kan det ikke undgås at facader løbende skal vedligeholdes - særligt nederst mod soklen, giver det næsten altid problemer - specielt når facaden fremstår malet."

I rapport af 5/9 2011 indhentet af klageren udfærdiget af Scanfor fremgår bl.a.:

"**Generelt:**

Den udvendige facade er malerbehandlet med Flügger diffusionsåben Murmaling - farvenr. TU-106. Murmalingen er foretaget ovenpå en ren kalkning fra tidligere år. Denne murmaling er ikke den bedst egnede til behandling af ældre bygninger (beboelsen og garagen er opført i 1927), men kan ifølge Databladets produktegenskaber, anvendes med visse forudsætninger **(Se vedlagte bilag ...-Produktdatablad).**

Der findes afskalning af facadevæggene på alle facader af boligen og garagen samt havemur og mure omkring sydvendt terrasse. Dog er det mest udbredt på nordgavl, sydgavl, vestfacade, mure omkring terrasse og havemur.

Fugtmålinger på facaderne er normale og viser ikke forhøjede værdier på de udvendige muroverflader. Måling foretaget med TREMEX - (Moisture Encounter Plus), disse målinger er en ikke destruktiv fugt registrering.

Huset er opført i 1927 og må antages at være opmuret med en ren kalkmørtel (dette kan, ved udtagning og indsendelse af prøver af mørtlen, konstateres af TI), kalkmørteltyper var normalt til opmuring af huse opført i begyndelsen af det 20. århundrede, hvor de fleste mørtelværker selv læskede deres kalk. Og som det fremgår af bilag ... bør huse opført i ren kalkmørtel ikke behandles med denne type murmaling, men bør kun kalkes eller behandles med Silikat- eller Silikonemaling.

...
Konklusion:

Tilstandsrapporten af den 29.7.2009 beskriver ikke nogen fejl i forbindelse med facadebehandlingen. Der nævnes enkelte K1 fejl i forbindelse med det udv. murværk, hvilket er mindre alvorlige fejl, men intet om facademalingen. **(Tilstandsrapporten vedlægges som bilag nr. ...)**

Den sandsynlige årsag til afskalningerne er at underlaget ikke er afrenset og primet med den foreskrevne Flügger Facade Primer før påføringen af Flügger Murmaling, hvilket betyder at malingen ikke kan opnå den forventede vedhæftning.
Ligeledes er den type murmaling der er anvendt, ikke velegnet til netop denne type facader, hvor underlaget er kalkning på murværk opmuret i ren kalkmørtel. **(Se produktdatablad fra Flügger)**"

I rapport af 2/2 2012 fra Teknologisk Institut hedder det bl.a.:

"**Data og informationer**
Rekvirenten har oplyst følgende:

- Ejendommen (opført i 1927) er erhvervet i december 2009. I den forbindelse blev der tegnet ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring A/S. Efterfølgende er det konstateret, at maling skaller af på alle facader og garage, og sagen er anmeldt til Dansk Boligforsikring A/S. I det væsentligste ønskes følgende undersøgt og besvaret:
  1. Er ejendommen opmuret i kalkmørtel?
  2. Er ejendommen tidligere kalket?
  3. Er der problemer med fugt i murværk henset til ejendommens alder/opførselstidspunkt?
  4. Henset til svar på 1, 2 og 3 - er det at betragte som en fejl, at anvende den konkret anvendte maling på denne ejendom jf. malingens datablad?
  5. Er der foretaget den nødvendige grundbehandling forinden påføring af maling jf. malingens datablad?
  6. Hvad er årsagen til, at maling skaller af?
  7. Hvorledes skal skaderne på ejendommen udbedres?

...
På de udtagne malingafskalninger ses et tyndt lag kalk ligesom der på væggen også er et tilbagesiddende lag kalk. Bruddet er sket mellem 2 kalklag. Det er ikke undersøgt hvor mange kalklag der sidder under malingen og eller om der er anvendt den anbefalede Flügger Primer.

Der blev målt orienterende bestemmelse af fugtniveauer med Gann Fugtighedsindikator, Disse viste tælletal mellem 85 og 135 på facade mod vej (vest siden), hvor der ikke var som mange afskalninger og 64-115 på havesiden (mod øst). Der var ikke sammenhæng mellem høje tælletal og mængden af afskalninger.
...
Vurdering
Ud fra den udførte besigtigelse samt de givne data og informationer kan instituttet udtale følgende:

Der er svaret på de spørgsmål som kan besvares uden at udføre analyser mv.

De konstaterede malingsafskalninger kan henføres til at det kalkede underlag ikke har kunnet bære behandlingen med olieemulsionsmalingen. Det er ikke undersøgt om der er anvendt den foreskrevne primer inden malebehandlingen og eller om det er den oplyste maling der er anvendt, men bruddet ses at ske mellem 2 lag kalk eller midt i et kalklag. Malingen angives i henhold til databladet at kunne bruges på kalkede overflader. Så ifølge databladet er det ikke forkert at anvende malingen, som vi ser databladet udformet. Der er dog taget nogle forbehold for underlaget malingen påføres på, ligesom behandlingen skal suppleres med en konkret primer.

Der er ikke en direkte sammenhæng mellem områder med høj fugt (høje tælletal) i muren og afskalninger. Der er en stor usikkerhed ved brug af Gann Måler og lignende instrumenter på murværk grundet saltudfældninger, der vil forstyrre målingen. På læmuren er der dog både puds og malingsafskalninger. Pudsen er flere steder frostsprængt. Dette kan skyldes tilførsel af vand gennem revner i murværket og en utæt afdækning på muren.

Facaden er efter vores vurdering blevet fejlbehandlet. Underlaget har ikke været bærefast og eller også er den foreskrevne primer blevet undladt. Dette vil kunne undersøges ved mikroanalyse

En udbedring vil kræve en fjernelse af malingen og den underliggende kalkbehandling inden påføring af ny behandling. Revner og afskalninger skal forinden udbedres.

En metode til fjernelse af kalk og maling kunne være 'Regulerbar vådsandblæsning også kaldet lavtrykssandblæsning, da denne normalt ikke giver ødelæggelser af murværket."

Efter sagens indbringelse for nævnet rettede selskabet yderligere spørgsmål til Teknologisk Institut. I brev af 13/6 2012 fra Teknologisk Institut hedder det herved bl.a.:

"Spørgsmål:
Dansk Boligforsikring A/S har fra sælger af ejendommen fået oplyst, at ejendommen fremstod nymalet da de overtog den i 1999. Sælgers bedste bud er derfor, at ejendommen må være blevet malet i 1998 eller tidligere. Sælgerne har ikke selv malet husets facader, men oplyser at de løbende har vedligeholdt facaderne ved at fjerne løstsiddende maling og pletmale med den maling (Flügger murmaling), som huset ifølge deres sælger var blevet malet med.

Jeg skal på baggrund af ovenstående oplysninger venligst anmode Dem om at oplyse hvilken holdbarhed man i Teknologisk Instituts erfaring kan forvente af en tilsvarende murmaling.

Svar. Det varierer noget afhængig af behandling og vejrpåvirkninger, men generelt ligger den et sted mellem 10 og 15 år.

Det bedes desuden venligst oplyst på hvilken måde den besigtigede ejendoms facader adskiller sig fra andre tilsvarende ejendomme med facader behandlet med en olieemulsionsmaling.

Svar. De adskiller sig ved at der er malet på en ikke bæredygtig kalkbelægning.

Det oplyses i rapporten, at bruddet er sket mellem to kalklag, og altså ikke mellem Maling og kalk. På den baggrund skal jeg venligst anmode om en nærmere redegørelse for hvorfor

Teknologisk Institut mener, at det vil være nødvendigt at fjerne såvel maling som underliggende kalkbehandling, fremfor alene at afrense løs maling/kalk, og derefter genbehandle med primer og Flügger murmaling.

Svar. Det vil det fordi underlaget ikke vurderes at være bæredygtigt. En partiel fjernelse af løs maling (som det oplyses er blevet udført siden 1999), vil kun føre til at underlaget bliver bæredygtigt det sted hvor den løse maling og (hele) kalklaget er fjernet. Hvor det svage underlag ikke er fjernet vil der ved genbehandling opstå nye områder med afskalning, da underlaget ikke kan blive ved med at bære nye behandlinger."

Af produktblad fra malingproducenten fremgår bl.a.:

"**Produktegenskaber**
Vejbestandig, alsidig facademaling. Giver et ensartet, helmat og smukt, kalket udseende.
Overfladen er vejrbestandig og beskytter mod vandindtrængning (slagregn), Og diffusionsåben så vanddamp, der kommer indefra, kan trænge ud.
Dette gør Flügger Facade Universal til det bedste alternativ på malede, kalkede, let porøse og svagt afbundne facader.
Hæmmer mug- og skimmelvækst på overfladen.
Bemærk, tonede nuancer har angivelse af dækkeevne på toneoblat.

- Ensartet, mat og kalket udseende
- Alsidig. Velegnet også på porøse underlag
- Meget diffusionsåben

Anvendelse
Udendørs på mineralske facader, fx puds, kalksandsten og beton, samt på, kalkede eller tidligere malede flader, herunder cementpulvermaling. Endvidere velegnet til nye ubehandlede facader.

Behandling
Underlaget skal være rent, tørt og bæredygtigt, samt uden væsentlig afsmitning. Nypudsede ubehandlede overflader skal fremstå hvidtørre.
Afrens løstsiddende kalk eller maling. Rengør med Flügger Facade Clean. Hvor der forekommer smuds og begroninger, brug Flügger Facade Anti-green.
Udkrads huller og spartl med Repafiller Ude. Pletgrund med Flügger Facade Primer.
Grund afsmittende eller sugende bund med Flügger Facade Primer.
Påfør 1-2 gange med anstryger, rulle eller sprøjte. Første gang kan evt. fortyndes ca. 10 % med vand.
OBS: Ældre huse, opført i ren kalkmørtel, bør kun kalkes eller behandles med silikat - eller silikonemaling."

Nævnet har gennemset fotos af husets facader.

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.
...
5. Erstatningsberegning

5.1
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

5.2
Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted. Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet.

5.3
Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse."

Nævnet udtaler:

Afgørende for dækning i henhold til ejerskifteforsikringen er, om facadens tilstand nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdessesstand.

Nævnet har gennemgået rapporterne og de tilsendte fotos vedrørende facadernes tilstand mv., og henset til opførelsestidspunktet udgør facadernes tilstand efter nævnets opfattelse ikke en dækningsberettigende skade. Pudsede huse af den angivne alder vil ofte oprindeligt være kalkede, og en køber kan efter nævnets opfattelse ikke gå ud fra, at malerarbejdet er udført optimalt i forhold til den viden, man har i dag. I nævnets overvejelser er tillige indgået, at der hviler en latent vedligeholdelsesbyrde på pudsede hu-

se, og at afskalninger forekommer efter en årrække selv på huse, hvor grundbehandlingen er korrekt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen