Ankenævnet for Forsikring

Den 6. oktober 2014 blev i sag nr. 84817:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist forsikringsdækning for et forhold vedrørende afskalninger på ejendommens facader og opfugtning af ydervægge.

Selskabet har anerkendt dækning for udbedring af skader på facaden af gavltrekanten på vestsiden af tilbygningen og udbedring af et forhold vedrørende utætheder ved taget, som har medført opfugtning af den vestvendte væg på tilbygningen.

Selskabet har endvidere anerkendt dækning for afskalninger på facaden på to områder omkring hoveddør og bryggersdør.

Selskabet har afvist dækning for ejendommens øvrige pudsede facader med henvisning til, at det ikke er godtgjort, at facaderne er blevet fejlbehandlet i et omfang, så der er tale om en skade i forsikringens forstand, eller at afskalningerne i øvrigt skyldes et dækningsberettigende forhold. Selskabet har endvidere henvist til, at opfugtningen af vægge ikke i sig selv udgør en skade henset til ejendommens alder.

Det fremgår af sagen, at klageren den 17/12 2010 anmeldte revner i facaden på murværk og sokkel på vestsiden af hovedbygningen ved bryggersdør. Ved fornyede anmeldelser af 24/8 2011, 12/8 2012 og 12/3 2013 har klageren anmeldt henholdsvis skader ved hoveddøren, at alle facader var fejlbehandlede med forkert maling, og at almindelig vedligeholdelse af vestgavlen på tilbygningen ikke var mulig, idet udførte ubedringsforsøg ikke havde haft nogen effekt.

Den forsikrede ejendom er opført i 1917, tilbygningen med beboelse og garage dog i 1919. Klageren overtog ejendommen i august 2010 på baggrund af en tilstandsrapport af 7/12 2009.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

"Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Ejendommen er udført i gode materialer, der er tidstypiske for opførelsestidspunktet. Der er foretaget flere ændringer i den oprindelige bygning. Køkken, badeværelse og gæstetoilet er renoveret. Den håndværksmæssige udførelse er af god kvalitet.
Vedligeholdelsesstanden er god.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	Løst/afskallet puds på gesims/spærender i de sydvestlige og sydøstlige hjørner.
		K1	Der er revnedannelser i murværk mod syd under vindue. Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet.

…

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
B	**Beboelse / Garage**		
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	Kraftig sætningsrevne i murværk mod nord. Note: Skaden skønnes at være en ældre differenssætning som er opstået i forbindelse med udvidelse af garage.
	3.2 Beklædninger	K2	Der er områder med nedbrudte, udfaldne og svage fuger på facade mod nord. Note: Fuger er skadet i et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes."

Klageren har i brev af 25/7 2013 til nævnet bl.a. anført følgende:

"Begrundelsen for klagen:

Det må lægges til grund, at Alm. Brand er af den opfattelse, at ejendommen ikke kan bære de påførte malingslag, og at det således er nødvendigt med en fuldstændig afrensning af malingen og en efterfølgende genopbygning.

Videre har Alm. Brand under sagen henvist til såvel den 'almindelige' vedligeholdelse som forsikringsbetingelsernes pkt. 11.7, hvoraf fremgår, at *'forhold, der alene består i udløb af bygningsdele, konstruktioner eller materialers sædvanlige levetid'* ikke er dækket.

Det er klagernes opfattelse, at huset blev erhvervet som en ejendom i god vedligeholdelsesstand, jf. tilstandsrapporten.

Der er intet sted i rapporten anført, at facadens levetid skulle være udløbet, eller at ejendommen på anden måde ville have behov for en gennemgribende eller blot partiel renovering af facaden. Det bemærkes i den forbindelse, at nordgavlen på tilbygningen (pkt. B.3.1 i tilstandsrapporten) ikke er oppudset/malet og følgelig ikke er genstand for behandling i denne sag.

Samtidig fastholdes, at ejendommen er malet med plastikmaling, og at denne maling notorisk er forkert at anvende på en ejendom som den foreliggende. Dette har som minimum medvirket til skadernes omfang.

Det er videre klagernes opfattelse, at det savner mening at tale om malings sædvanlige levetid. Havde facaden været behandlet korrekt gennem tiden, herunder med eventuel jævnlig afrensning og genopbygning, og havde der derudover været anvendt korrekt maling gennem årene, ville en sandblæsning og fuldstændig genopbygning ikke være påkrævet.

Der er derfor efter klagernes opfattelse tale om en fejl ved facaden, jf. tillige det forhold, at Alm. Brand selv nævner, at 'den første overfladebehandling ikke kan bære de mange lag som er påført gennem tiden og derfor har løsnet sig.'

Det er desuden ubestridt, at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet.

Forholdet går væsentligt ud over, hvad klagerne måtte forvente, herunder henset til den anmærkningsfrie tilstandsrapport.

Klagerne har modtaget to tilbud på en sandblæsning og genopbygning på henholdsvis DKK 493.625 og DKK 415.625, inklusiv moms."

Klagerens håndværker har i mail af 2/4 2013 til klageren beskrevet problemerne med facaden således:

"Basen på ejendomme er som jeg ser det fra omkring forrige århundredeskifte eller tidligere. Der er i mellem tiden udført talrige til og ombygninger, alligevel mener jeg godt man kan betragte ejendommens facader som en helhed.

Facaderne generelle opbygning er en bund af filtsning/berapning i mørtel, kalkning påført i mange lag afsluttende med en øjensynlig temmelig diffusionslukket plastikmaling i hvid. Den sidste behandling med plastikmaling skaller voldsomt alle steder hvor ejendommen har selv små fugtproblemer. Dette ses bl.a. forneden ved den bagerste indgangsdør og i gavlspidserne på både ejendom med især på gavlspidsen på garagebygning og tilbygning. Endvidere

ses en begyndende afskalning af det sidst påførte plastiklag sporadisk over hele overfladen på alle facader.

Disse forhold til sammen gør at det ikke kan lade sig gøre at vedligeholde ovenpå den nuværende overflade. Ejendommens facader bør derfor renses for plastikmaling ved næste vedligeholdelse for at skabe en god vedhæftnings bund for en diffusionsåben overfladebehandling som silikatmaling eller lignende. Det skal påregnes at facaderne efter afrensning med vådsandblæsning, der nok vil være den mest hensigtsmæssige metode, skal lukkes ved eksempelvis filtsning eller tyndpudsning inden ny maling eller kalkning."

Klageren har efter sagens indbringelse for nævnet indhentet en fugtundersøgelsesrapport af 30/8 2013 fra et bygningsteknikfirma. Af rapporten fremgår bl.a.:

"Vurdering
Ud fra de udførte indledende undersøgelser er det vor vurdering at fugtproblemerne i ydervægge i hovedhuset primært skyldes opstigende grundfugt, som suges op ved kapilarsugning i mursten og mørtel, hvor der godt nok er konstateret udlagt fugtspærre af uldfiltpap mellem 1. og 2. skifte over jordniveau.
Denne uldfiltpap som er nær de 100 år vurderes kun at have ringe effekt og vurderes som udtjent.

Det er ligeledes vor vurdering at fugtspærren er placeret for tæt på terræn, idet denne er indlagt kun ca 60 mm over jordniveauet, hvilket vurderes som en fejl.

Der er påstøbt fundamentsfremspring af beton.
Denne påstøbning, som kun lige går ned under terrænniveau, medvirker til at kapilarsugningen fortsætter højere op i ydervæggene, og vurderes som en fejl. Denne påstøbning burde ikke være placeret over den indlagte murpap. Fugtteknisk vurderes den samlede konstruktionsopbygning mellem fundament, ydervæg og terræn som en fejl rent fugtmæssigt. Skorstensfundament og fugtspærre vurderes konstruktionsmæssigt som værende i orden, men er ved besigtigelsen ikke undersøgt nærmere for eventuelle fejl.

Skorstenen er sammenmuret med den oprindelige murværkskonstruktion som kan konstateres meget våd. Det vurderes derfor at der tilføres selve skorstensmurværket fugt fra den oprindelige ydervæg og fundament.

Sammenholdt med den udførte overfladebehandling med plastmaling af skorstenen, vurderes fugten ikke at kunne diffundere hurtigt nok ud, hvilket ender op i de konstaterede frostsprængninger med afskalning til følge.

Afskalninger på de andre vægge skyldes ligeledes frostsprængninger som ligeledes er resultat af den opstigende grundfugt og den udførte overfladebehandling.
Ifølge bilag … ses Z-værdien på plastmalingen ikke at være særlig stor, men dog stor nok til at forhindre en normal diffusion. Normalt vil et lag plastmaling have en Z-værdi på ned til 3-4.

Udhulningerne indvendigt skyldes ligeledes opstigende grundfugt som fører salte med op i murværk og puds. Saltene nedbryder pudsen som skydes af underlaget af mursten.

Gulvbjælke tæt på murværket vurderes at være opfugtet, og det kan ikke udelukkes at der er råd eller svamp i denne, hvilket bør undersøges nærmere.

Udhus:
Afskalningerne på udhus vurderes at skyldes to forskellige ting. Afskalninger nederst på facaden skyldes opfugtninger og afskalninger som beskrevet ovenfor. Øverst på bygningen vurderes at være trængt vand ned i murværket fra taget eller fra overgangen mellem tagsten og mur. Frostsprængning bevirker herefter afskalningerne. På foto ses tilsyneladende revner i murværk. Dette er ikke undersøgt nærmere ved besigtigelsen.
Revner kan være opstået ved frostsprængning og bør undersøges nærmere.

Det oplystes ved besigtigelsen at afskalningerne startede allerede en måned efter overtagelsen, hvorfor det vurderes at murværk har været meget opfugtet inden dette er behandlet med puds og maling inden overtagelse. Indvendigt vurderes at der kan være store fugt- og skimmelproblemer i de efterisolerede vægge og bag vinduestilsætninger, hvorfor dette bør undersøges nærmere.

Videre tiltag
For at få nedsat fugtniveauet i ydervægge, ude som inde, vil det være nødvendigt at forsøge at stoppe opsugningen af grundfugt samt forhindre tilførsel af fugt fra terræn. Dette kan gøres ved at indføje en fugtspærre i murværket, enten ved indpresning af stålplade eller ved indlægning af fugtspærre af murpap i murværket. Placeringen af fugtspærren samt genopbygningen skal vurderes nærmere af rådgiver som bør udføre et projekt på renovering af dette.

Derudover skal den tætte overfladebelægning fjernes og erstattes med en ny og diffusionsåben overflade.

Gulvkonstruktion i pejsestuen bør undersøges nærmere for eventuelle råd eller svampeskader.

Der bør udføres undersøgelser bag den etablerede efterisolering i udhuset for at kontrollere for eventuelle råd- og svampeskader eller skimmelskader.

Gavlen på udhuset bør undersøges nærmere for revner i murværk. Taget på udhuset bør renoveres for at tætne oppefra. Der bør udføres en overgang mellem tag og murværk som forhindrer vandindtrængen, eksempelvis tag med mindre udhæng eller som minimum at tagsten er ført minimum 30 mm ud over mur."

I mail af 5/9 2013 fra klageren til nævnet, hvormed klageren fremsender rapporten af 30/8 2013, hedder det bl.a.:

"Det fremgår af rapporten, at huset er malet med plastikmaling ovenpå kalk.

Videre fremgår det, at der er særligt kritiske forhold ved skorstenen og den vestvendte side af huset.

Af særlig betydning er, at (i) fundamentsfremspringet af beton er udført forkert, (ii) fugtspærren er udført for tæt på terræn, og (iii) huset er malet med plastikmaling ovenpå kalk. Disse forhold har ifølge rapporten medvirket til afskalningen af facaden. I den forbindelse bemærkes, at anvendelse af fugtspærre også var kendt og en byggestandard på tidspunktet for husets opførelse, så uagtet at den muligvis konkret er udtjent, er der tale om en konstruktionsmæssig fejl, når den er placeret for tæt på terræn.

Særligt for så vidt angår skorstenen, er den opført i 1992, hvorfor afskalningen og fugtproblemerne under alle omstændigheder ikke kan henføres til levetids udløb eller sædvanlige konstruktionsmetoder på opførelsestidspunktet. Samtidig udvides anmeldelsen hermed til tillige at omfatte udbedring af indvendige forhold, herunder gulve.

Videre er der kritiske forhold ved den vestvendte side af tilbygningen. Det fastholdes, at forholdet er så omfattende, at det ikke bør tåles af en køber af en ejendom i god vedligeholdelsesmæssig stand. Videre bemærkes, at der ikke her ses at være tale om opstigende grundfugt, men snarere fugt oppefra. Årsagen er fortsat uklar, men tagets konstruktion kan ifølge rapporten være medvirkende. Anmeldelsen udvides i øvrigt hermed til tillige at omfatte indvendige forhold."

Selskabet har i mail af 19/9 2013 til klageren anført følgende:

"Det er vores vurdering, at der er trængt vand ned i muren i den vestvendte gavltrekant på annekset. Det er også vores vurdering, at der er en sandsynlighed for, at utætheden var tilstede dengang i overtog huset. Alm. Brand er derfor indstillet på at yde dækning til en partiel udbedring af utætheden af taget på litra B. Jeg har bedt en murer foretage en beregning på, hvad en sådan reparation vil koste.

Der er voldsomme afskalninger i den øvre del af gavltrekanten. Vi finder det sandsynliggjort, at disse afskalninger er en følgeskade af utætheden på taget. Omkostningen forbundet med en udbedring af følgeskaden/afskalningerne på gavltrekanten er også dækket på jeres ejerskifteforsikring. Jeg har ligeledes bedt en murer om at fremkomme med en pris på dette arbejde.

Vi har d.d. med kopbor boret hul ind gennem forsatsvæggen på førstesalen i annekset. Dette for at undersøge for fugt og skimmelsvamp. Der blev ikke konstateret synlig vækst af skimmel og der blev ej heller-konstateret alarmerende mængder fugt. Vi kunne ikke måle samme mængder fugt som [bygningsteknikfirma], på trods af at vi målte de samme steder. Det skal dog siges, at der d.d. alene blev benyttet en indstiksmåler.

Vi har også forsøgt at bore i gavlvæg i anneks i stueetagen. Dette var dog ikke muligt, da denne var opbygget i letbeton.

Umiddelbart er det vores vurdering, at der ikke er skader indvendigt i annekset som følge af det utætte tag. Vi vil dog alligevel gerne yde dækning til, at jeres rådgiver kommer med sin vurdering af, om der på nuværende tidspunkt er fugt eller skimmel i en problematisk mængde i anneksets vestgavl. Hvis der er et problem må han meget gerne uddybe hvorfor det er et problem. Vi vil også meget gerne have konsulenten til at foretage en kontrolmåling af fugt i gavlen, idet vi på ingen måde har kunne genskabe de fundne værdier.

Jeg skal oplyse, at vi er indstillet på at dække halvdelen af jeres omkostninger forbundet med indhentning af rapport af 30. august 2013, dette da rapporten har fået Alm Brand til at ændre sin stillingtagen til gavltrekanten. Samtidigt skal jeg oplyse, at vi er indstillet på at betale hele omkostningen forbundet med at [bygningsteknikfirma] foretager en supplerende undersøgelse som beskrevet ovenfor.

Alm Brand yder også dækning til, at der foretages en reetablering af indvendige vægge, hvor vi har foretaget destruktive undersøgelser. Reetableringen bør afvente, at [bygningsteknikfirma] har foretaget deres supplerende undersøgelser. Såfremt reetablering kan gøres for under kr. 2.000 ekskl. moms. kan I blot selv sætte arbejderne i gang og indsende faktura til

mig, hvorefter jeg udbetaler direkte til håndværker. Kan arbejdet ikke udføres inden for dette beløb, bedes I indsende kopi af tilbud til godkendelse.

Ydermere skal det oplyses, at Alm Brand er indforstået med, at renoveringsarbejderne på hele ejendommen fortsætter og at taget på annekset udskiftes."

Selskabet har i brev af 27/9 2013 til nævnet anført følgende:

"Vi har gennemgået rapporten og besigtiget ejendommen på ny. Vi har konstateret, at opfugtningen i facadetrekanten mod vest på annekset/udhus (litra B) skyldes, at taget har været utæt. Vi har derfor i mail af 19. september 2013 anerkendt dækning til udbedring af denne utæthed og følgeskaderne fra utætheden. Der er ikke længere tvist vedr. vestfacaden og taget på annekset (litra B).

Tvisten i denne sag vedr. herefter alene om afskalning af facademalingen på klagers hovedhus (litra A), er at betragte som en skade i forsikringens forstand.

…

Vores vurdering

Fugtspærre i indervæg

Vi har ikke undersøgt, om der er etableret en fugtspærre i indervæggen. Det er dog vores vurdering, at såfremt der var ilagt en fugtspærre i indervæggen på tidspunktet for husets opførelse, ville denne være så gammel og udtjent, at den kun har en ringe funktion.

Den opstigende grundfugt i indervæggene nedsætter ikke brugbarheden nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme med en ikke eksisterende/eller ca. 100 år gammel indvendig fugtspærre.

Det er desuden ikke godtgjort, at der er følgeskader fra den opstigende grundfugt i et omfang, så disse er en skade i forsikringens forstand.

Fugtspærre i ydervæg

Der er en fugtspærre i ydermuren, men den har kun en ringe effekt, idet fugtspærren er helt opløst. En murpap/fugtspærre i en ydermur har kun en ringe effekt efter ca. 50 år, hvorfor det er vores vurdering at uldfiltpappen ikke længere fungerer.

Brugbarheden af klagers ejendom er ikke nævneværdigt dårligere end tilsvarende ejendomme med en ca. 100 år gammel uldfiltpap; idet disse tilsvarende ejendomme heller ikke har en effektiv spærre mod fugt som kommer nedefra.

[Bygningsteknikfirma] oplyser i deres rapport, at fugtspærren er placeret for lavt. Vi tolker [bygningsteknikfirmas] udsagn som, at fugtspærren er placeret for lavt i forhold til nutidens standarder, idet der ikke var standarder der foreskrev en bestemt placering af fugtspærren i ydermuren i 1917. Det er faktisk således, at mange ejendomme fra begyndelsen af 1900 tallet er opført helt uden fugtspærre i ydervæggen.

Desuden er det uden betydning hvor fugtspærren er placeret idet denne, som beskrevet af [bygningsteknikfirma], kun har en ringe funktion, hvilket skyldes dens alder. Det vil altså sige, at uanset om fugtspærren var placeret efter nutidens standarder eller som den aktuelt er, vil den efter ca. 100 år være helt opløst og kun med ringe effekt.

Vi finder det ikke godtgjort, at udløb af levetid på en fugtspærre i ydervæggen er at betragte som en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi finder det heller ikke dokumenteret, at dens 'forkerte' placering, har den indflydelse at ejendommens brugbarhed er nævneværdigt nedsat i forhold til tilsvarende ejendomme med en 'korrekt' placeret murpap/fugtspærre i ydervæggen.

Sokkelfremspring/betonfremspring
Der er påstøbt et fundamentsfremspring af beton. Denne påstøbning er placeret ovenpå den indlagte uldfiltpap. Denne konstruktion kan desværre have den indvirkning, at der transporteres fugt op igennem påstøbningen forbi uldfiltpappen og op i selve muren.

Vi er dog i den situation, at fugtspærren i ydervæggen kun har en ringe effekt, hvorfor påstøbningen i sig selv ikke bidrager til en væsentlig forværring af opfugtningen. Påstøbningen har ikke i sig selv en nævneværdig betydning for risikoen for opfugtning i ydermuren.

[Bygningsteknikfirma] skriver, at påstøbningen rent fugtmæssigt må betragtes som en fejl. Det skal anføres, at byggebranchen på tidspunktet for huset opførelse ikke havde samme fokus på fugtegenskaberne i huse. Uhensigtsmæssigheden ved at have et pudslag/påstøbning, som kan virke som en væge og suge fugt op i en væg og forbi en fugtspærre, er et problem som af byggebranchen først er blevet klar over på et langt senere tidspunkt end 1917. Brugbarheden for klagers ejendom er derfor ikke nævneværdigt nedsat i forhold til tilsvarende ejendomme med samme alder, fordi det ikke var usædvanligt at bygge huse på denne måde tilbage i 1917.

Køberne af en ejendom kan ikke med rette forvente, at en ejendom rent fugtteknisk er opbygget optimalt i forhold til den viden man har i dag.

Vi finder det ikke godtgjort forholdet opfylder forsikringens skadebegreb. Den nyere skorsten [bygningsteknikfirma] vurderer at skorstensfundamentet og fugtspærren er i orden. Opfugtningen skyldes, at skorstenen er muret sammen med den oprindelige ydervæg og fundament. Det er ikke godtgjort, at denne opbygning og sammenbygning med den oprindelige ydervæg er at betragte som en skade, som er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring.

Den anvendte maling
Indledningsvis vil vi meget gerne påpege, at plastmaling er en af de mest anvendte facade malingstyper og fås i mange kvaliteter. Fælles for de mange kvaliteter er, at malingslagets diffusionsevne nedsættes, når malingslaget genbehandles. Gentagende malerbehandlinger på stærkt fugtbelastede facader øger risikoen for fugtophobning selvom der anvendes diffusionsåben maling. Der henvises til BYG-ERFA erfaringsblad 91 04 15, vedlagt som bilag.

Det fremgår af rapporten fra [bygningsteknikfirma], at alle overflader er behandlet med flere lag plastmaling som er påført den oprindelige overfladebehandling af kalk.

Det er ikke godtgjort, at anvendelse af plastikmaling og genbehandling med samme, i sig selv må betragtes som en skade i forsikringens forstand.

Det er heller ikke godtgjort, at den i rapporten fra [bygningsteknikfirma] beskrevne Z-værdi er en skade i forsikringens forstand.

Maling ovenpå et lag af kalk

Der henvises til kendelse fra Ankenævnet for Forsikring nr. 83.107, som omhandler en ejendom fra 1927 som oprindeligt var kalket, men af tidligere ejer er påført en olieemulsionsmaling. Nævnet udtaler:

'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.'

Med udgangspunkt i ovenstående kendelse og oplysningerne i sagen, finder vi det ikke godtgjort at maling med en plastikmaling på et lag af kalk, er at betragte som en fejlbehandling som skal dækkes af ejerskifteforsikringen.

Konklusion
Ovenfor har vi oplistet de forhold, som [bygningsteknikfirma] har medtaget som medvirkende årsager til afskalningerne på facaderne på hovedhuset på ejendommen.

Som anført ovenfor er der ikke nogen af de oplistede årsager som i sig selv, er skader i forsikringens forstand. De oplistede forhold 'arbejder sammen', hvilket har den betydning at der sker en opfugtning af facaden, som har svært ved at 'komme ud' ved normal diffusion, med afskalninger til følge.

Ældre ejendomme er opbygget efter datidens standarder og opfører sig derfor derefter. At der kan måles opstigende grundfugt indvendigt og udvendigt i en grad som beskrevet af [bygningsteknikfirma], nedsætter ikke brugbarheden nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme med en udtjent/manglende murpap med samme alder. På et tidspunkt har tidligere ejere valgt, at male facaderne med en plastikmaling ovenpå kalken, men som nævnet udtaler, kan man som køber ikke forvente at malerbehandling er udført optimalt i forhold til den viden man har i dag.

Der henvises ydermere til kendelse fra Ankenævnet for Forsikring nr. 83.203:

'Nævnet bemærker, at en køber ikke kan forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt, dels at der hviler en latent vedligeholdelsesbyrde på bygninger som de omhandlede, og at afskalninger forekommer efter en årrække selv på huse, hvor grundbehandlingen er korrekt.'

Vi finder det ikke godtgjort, at der var afskalninger på overtagelsestidspunktet i et omfang, så afskalningerne alene betragtes som en skade i forsikringens forstand. Vi finder det ej heller godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var en nærliggende risiko for skade i form af en fejlbehandling, fejlkonstruktion eller andet som har/vil få en nævneværdig betydning for brugbarheden af huset."

Klageren har i brev af 12/10 2013 til nævnet anført:

"Alm. Brand oplyser indledningsvis, at der ikke længere verserer en tvist vedrørende den vestvendte side af tilbygningen (gavltrekant). Dette er for så vidt korrekt, om end det endnu ikke er afklaret, om og med hvilket beløb, der dækkes for følgeskader. Endvidere tages forbehold for en nærmere drøftelse af erstatningens størrelse, som vi endnu ikke har haft anledning til at vurdere nærmere.
…
Alm Brand forsøger med sit indlæg at tegne et billede af, at der er tale om en gammel ejendom med en udtjent fugtspærre, og at det derfor må forventes, at malingen krakelerer i det

omfang, som er tilfældet i denne sag. Endvidere lægger Alm. Brand stor vægt på, at det er vores bevisbyrde, at dækningsbetingelserne er opfyldt, hvilket har særlig vægt i relation til Alm. Brands argument om, at der er tale om samvirkende skadesårsager.

Ankenævnet bedes imidlertid holde sig for øje, at vi har med en ejendom at gøre, som ved overtagelsen var i 'god vedligeholdelsesmæssig stand', men hvor facaden efter overtagelsen viste sig at krakelere på hele huset. Visse steder værre end andre, men ikke desto mindre konsekvent. Et hus, der er i god stand bør ikke fordre en sandblæsning og genopmuring allerede tre år efter overtagelsen, uanset hvad årsagen måtte være.

Alm Brand har da også tidligere anerkendt at dække udbedring af skader på facaden, jf. bilag …, hvilket Alm. Brand selv har begrundet med, at forhold lå ud over, hvad almindelig vedligeholdelse tilsiger, jf. bl.a. bilag ..., side ... Det bemærkes i den forbindelse, at Alm Brand på intet tidspunkt har bestridt, at der er tale om afskalninger, eller at udbedring er påkrævet.

Desuden har det vist sig, at huset er malet med plastikmaling ovenpå kalk, jf. [bygningsteknikfirmas] rapport, der ikke tidligere har været nummereret, men som der henvises til som bilag ... Det er notorisk ukorrekt at male med plastikmaling ovenpå kalk uden at afrense facaden først. Dette forhold alene opfylder skadesbegrebet, idet det giver nærliggende risiko for skade både konkret, og idet der er tale om forhold (plastikmalingen i sig selv), der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt. Dertil kommer, at der allerede er opstået konkrete skader.

Alm Brand argumenterer for, at fugtspærren i ydermuren er udtjent, og at opfugtning derfor må forventes. Det forekommer ikke logisk, at den manglende fugtspærre skal medføre, at der ses bort fra de øvrige forhold ved huset, nemlig malingstypen og fundamentfremspringets placering. Der er huse i hobetal fra nærværende ejendoms byggeperiode med udtjente fugtspærrer (man retablerer typisk ikke en fugtspærre i et ældre hus, da det er en særdeles bekostelig affære, som kræver store destruktive indgreb), som ikke har problemer med facaden og fugt på indervægge og i gulve, som tilfældet er i denne sag. Alene det taler for, at plastikmalingen er hovedårsag til skaderne.

Angående skorstenen fra 1990'erne giver Alm Brands bemærkninger ikke umiddelbart mening. Der er tale om en skorsten, der har massive fugtproblemer, der er forårsaget af, at fugten ikke kan trænge ud gennem den diffusionstætte maling. Sammenbygningen med den øvrige ejendom kan umuligt i sig selv medføre et fugtproblem, idet der intet problem ville være, om malingen havde været diffusionsåben.

Der kan henvises til kendelse 81.826 [81.286] og kendelse 70.217. I begge sager var der tale om ældre huse, og i begge sager var der tale om huse, der oprindeligt var kalkede, men som senere blev vedligeholdt med mindre diffusionsåben overfladebehandling. Ankenævnet fandt i begge sager, at forholdet medførte større vedligeholdelsesudgifter, end hvad køber skulle forvente ud fra tilstandsrapporten."

Selskabet har i brev af 21/10 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"Nævnet udtaler i 70.217, at der for denne malingstype (cempexo) gælder, at det af produktbeskrivelsen fremgår, at den ikke bør anvendes på kalkede overflader. Nævnet finder at husets facader er fejlbehandlet, og at klageren derved bliver påført vedligeholdelsesudgifter i større omfang, end han havde grund til at antage efter tilstandsrapportens udvisende.

Klagers ejendoms facader er oprindeligt behandlet med kalk, men er nu malet med en plastikmaling. Klager har ikke dokumenteret, at maling med en plastikmaling ovenpå et oprindeligt lag af kalk er at betragte som en fejlbehandling, som i det tilfælde hvor der er malet med cempexomaling, hvor det udtrykkeligt af produktbeskrivelsen fremgår, at cempexomaling ikke er egnet, hvis der tidligere er kalket.

Den nyere skorsten
Rapport fra [bygningstekniskfirma] fastslår at den nyere skorsten, dens fundament og fugtspærre vurderes konstruktionsmæssigt som værende i orden.

Vi ikke finder det godtgjort, at der på skorstenen er konstruktionsfejl som i sig selv betragtes som en skade i forsikringens forstand.

[Bygningstekniskfirma] vurderer, at årsagen til opfugtningen af skorstenen skyldes dens sammenmuring med den oprindelige murkonstruktion. Vi finder det ikke godtgjort, at sammenmuring af en nyere skorsten med en ældre murkonstruktion i sig selv er en skade i forsikringens forstand.

Idet der ikke er konstruktionsfejl på skorstenen eller sammenmuringen, så finder vi det ikke dokumenteret, at det faktum at skorstenen er fugtig, med afskalninger til følge, som værende en skade i forsikringens forstand.

Vi finder det heller ikke godtgjort, at fugtmængden i sig selv er at betragte som en skade i forsikringens forstand.

Den anvendte maling
Klager har gjort gældende, at fugten i facaderne og i skorstenen ikke kan trænge ud gennem den diffusionstætte maling og at dette i sig selv er en skade.
…
Z-værdien for malingslaget på klagers ejendom er målt til mellem 6-16, jf. bilag 2 til rapporten fra [bygningstekniskfirma]. Det ses altså, at facaderne på klagers ejendom er mere diffusionstætte end en facade, som har fået et lag maling.

[Bygningstekniskfirma] skriver i rapporten, at z-værdien på 6-16 ikke er særlig stor, men dog stor nok til at forhindre normal diffusion.

Der er derfor på ingen måde tale om en diffusionstæt maling, men i stedet tale om facader som gennem tiden har fået flere lag maling. Det er helt normalt, at malingens overflade bliver mere diffusionstæt når denne genbehandles.

Vi finder det ikke dokumenteret, at gentagende malerbehandlinger over en årrække med en facadeplastikmaling er at betragte som en fejlbehandling som skal dækkes af ejerskifteforsikringen."

I notat af 6/12 2013, udarbejdet på klagerens foranledning af bygningsteknikfirmaet som kommentar til selskabets brev af 21/10 2013, hedder det:

"I afsnittet *Den anvendte maling* henvises til Byg Erfa blad 91 04 15. Alm Brand har i brevet fremhævet at 'Gentagne malerbehandlinger på stærkt fugtbelastede facader øger risikoen for fugtophobning selvom der anvendes diffusionsåben maling'.

I efterfølgende afsnit i samme Byg Erfablad står:
'Ved genbehandling bør man så vidt muligt anvende samme type maling som tidligere er anvendt. Såfremt man ønsker at skifte malingstype, vil det som regel være nødvendigt med en totalafrensning'.

Sidstnævnte er netop ikke fulgt i denne sag hvor der er påført plastmaling på kalket overflade.

Hvis der anvendes plastmaling på en kalket overflade, skal overfladen afvaskes således at overfladen højst fremstår letsmittende.
Hvis ikke dette gøres tilstrækkeligt omhyggeligt, kan malingslaget ikke sidde fast, hvilket netop er tilfældet i denne sag.

Når en bygning er fugtbelastet er det også en fejl at påføre murværk en cementholdig mørtel som det er tilfældet på vestvendt facade, som ses med meget store skader.
Cementholdig mørtel samt plastmalingslag tilbageholder fugten i væggen, hvilket resulterer i at fugten ved kapilarsugning trækker højere op i murværket og til sidst bevirker afskalningerne som konstateret fordi overfladen er udført for tæt.
Ved fugtbelastede vægge anbefales brug af hydrauliske kalkmørtler uden cement, samt en meget diffusionsåben overfladebehandling hvis en sådan ønskes, eksempelvis kalk eller silikatmaling.

Vestfacaden ses således udført forkert i forhold til anbefalinger hvorfor denne forbliver meget opfugtet. På denne vestgavl ses nyere skorsten sammenmuret med det oprindelige og våde murværk, hvorved fugten fra oprindelig mur føres til det nyere murværk.
Skorstenen er malerbehandlet med plastmaling som nedsætter diffusionen hvorefter der sker afskalninger som konstateret.

Det er således min vurdering at skaderne skyldes en uheldig kombination af forkert valgte materialer i forhold til en fugtbelastet væg, hvilket resulterer i de skete skader."

Hertil har selskabet i brev af 20/1 2014 til nævnet bemærket:

"Konsulenten fra [bygningsteknikfirma] skriver, at der ses meget store skader på vestvendt facade. Vi skal i den forbindelse henvise til foto … i rapport af 30. august fra samme konsulent.

Billederne viser, at der ikke er store skader. De viser ydermere, at der ikke er afskalninger som adskiller sig fra tilsvarende ejendom med samme alder.

Det er korrekt, at en cementholdig puds holder på fugt i højere grad end en hydraulisk mørtel. Fugten suger bogstaveligt talt kommer højere op i muren, ved anvendelse af den cementholdige mørtel. Afskalningsrisikoen er dog ikke væsentlig ændret, udover der er risiko for, at der sker afskalninger højere oppe på muren, når der anvendes den cementholdige mørtel.

For det første finder vi det ikke dokumenteret, at det var gængs viden på oppudsningstidspunktet, at det fugtteknisk er en bedre løsning at anvende en hydraulisk mørtel.

Selvom det måtte være gængs viden, så gøres det gældende, at det ikke er godtgjort, at anvendelsen af en cementmørtel er en fejlbehandling, som bevirker at ejendommen værdi og

brugbarhed er nævneværdig nedsat i forhold til en ejendom som er behandlet med en hydraulisk mørtel.

For det tredje finder vi det ikke dokumenteret, at de konkrete afskalningerne af maling og mørtel (uanset anvendt mørtel) er en skade i forsikringens forstand."

Klageren har i mail af 25/2 2014 til nævnet bl.a. anført:

"… Desuden bør det videre være hævet over enhver tvivl, at fremgangsmåden de facto har nedsat bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt al den stund, at det har været påkrævet at foretage en sandblæsning og retablering af facaden for at undgå yderligere fugtskader på ejendommen.

Afskalningerne er dermed også en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, jf. at forholdet har nedsat værdien af ejendommen og jf. skadebegrebet 'fysiske forhold ved bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed [...]'.

For så vidt angår Alm. Brands kommentar om, at huset ikke har fremstået med afskalninger, der adskiller sig fra tilsvarende ejendomme med samme alder skal jeg henvise til bilag …, hvor … fra Alm. Brand blandt andet konstaterer, at 'Facaderne fremstod med mange reparationer og mange afskalninger af overfladebehandlingen, samt opfugtning af ydermurene.'"

Selskabet og klageren har fremsendt yderligere korrespondance, som er fremlagt for nævnet.

Nævnet har gennemset fotos.

Nævnet udtaler:

<u>Afskalninger på facader</u>

Nævnets flertal udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder flertallet at måtte lægge til grund, at de oppudsede facader på klagerens hus er blevet fejlbehandlet med plastikmaling, som har høj diffusionstæthed, og at dette udgør hovedårsagen til, at pudslaget skaller af. Flertallet finder efter en samlet vurdering, at afskalningerne på husets facader er af en sådan karakter og af et omfang, at forholdet går ud over, hvad klageren med rimelighed har måttet kunne forvente på baggrund af husets alder og tilstand.

14. 84817

Det er flertallets opfattelse, at en køber ikke kan forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt. Henset hertil og under hensyn til, at også korrekt behandlede facader kræver megen vedligeholdelse, finder flertallet, at selskabet ikke kan pålægges at dække mere end 25 % af udgifterne ved udbedring af facaderne. Der henvises til nævnets kendelse i sag 72.085.

Flertallet bemærker, at selskabet har givet tilsagn om dækning for udbedring af gavltrekant på vestsiden af tilbygningen, hvor afskalningerne er særligt omfattende som følge af opfugtning af gavlen fra utætheder ved tag. Selskabet skal derfor dække disse udbedringsudgifter i overensstemmelse med sit dækningstilsagn.

Mindretallet udtaler:
Huset er fra 1917 med pudsede facader, der oprindeligt har været kalkede og på et senere tidspunkt behandlet med plastikmaling. Plastikmaling er i sig selv relativt diffusionsåben, men malingen er blevet tæt pga. gentagne overmalinger i årenes løb, hvilket efter mindretallets opfattelse ikke udgør en fejlbehandling. Selv om man i dag ikke vil anbefale plastikmaling til facadebehandling på ældre huse som det i sagen omhandlede, kan en køber efter mindretallets opfattelse ikke forvente, at malerarbejdet ved ældre huse er udført optimalt i forhold til den viden, man har i dag. I mindretallets vurdering indgår også, at de afskalninger, der er opstået 2 år efter overtagelsen af huset - bortset fra gavltrekanten, hvor skadesårsagen er utætheder ved taget - ikke afviger fra, hvad der er forventeligt på baggrund af husets alder og konstruktion og den øgede vedligeholdelse, der er på huse med pudsede facader.

Selskabet har givet tilsagn om dækning for udbedring af gavltrekanten på vestsiden af tilbygningen, hvor afskalningerne er særligt omfattende som følge af opfugtning af gavlen fra utætheder i taget.

Men ud over dette finder mindretallet ikke, at der er forhold ved facaderne, som kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen.

Afgørelsen af dette klagepunkt træffes efter stemmeflertallet.

15. 84817

Indvendige forhold/opstigende grundfugt

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at der foreligger dækningsberettigende skader på ejendommen i anledning af opstigende grundfugt. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at fugtspærrens ringe effekt i ydermuren skyldes dens alder, hvilket er almindeligt forekommende for ejendomme fra 1917. Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at betonfremspringet i sig selv har medført en sådan fugtopstigning, at der er tale om et dækningsberettigende forhold.

Herefter

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende, at facaderne er fejlbehandlede, og skal dække 25 % af udgifterne ved behandling af facaderne. Selskabet skal dække udbedringsudgifterne til gavltrekanten på vestsiden af tilbygningen i overensstemmelse med sit dækningstilsagn.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Poul Sørensen