Ankenævnet for Forsikring

Den 3. maj 2017 blev i sag nr. 90289:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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 tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over selskabets afslag på at yde dækning for en anmeldt skade på ejendommens facade.

Selskabet har anført, at afskalningerne på facaden hører under almindelig vedligeholdelse. Forholdet udgør efter selskabets opfattelse ikke skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Den forsikrede ejendom er et fritidshus opført i 1973. Forsikringen trådte i kraft den 1/10 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 3/5 2013. Af tilstandsrapporten fremgår blandt andet:

"**2. Ydervægge**

2.1 Facader/gavle	K1	Der er partielt hårfine revnedannelser i facader og gavle, især i facade mod nord.
	K2	Der er større vandret revnedannelse over badeværelsesvindue mod syd."

I klageskemaet af 29/12 2016 til nævnet har klageren blandt andet oplyst:

> "Ejendommen … blev handlet i efteråret 2013. I forbindelse med mit køb af ejendommen blev udarbejdet tilstandsrapport og tegnet ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring.

Huset er generelt i god stand og facadebemalingen fremstod ved overtagelsen i fin stand.
…
I løbet af 2016 har vi konstateret en ret pludselig og omfattende afskalning af malingen, især på flader, der er udsat for direkte sol, mens områder i skyggen generelt stadig fremstår fine. Afskalningen er karakteristisk for murværk der 'sveder' under en ikke diffusionsåben facadebehandling. Under de afskallede områder er grøn algevækst på murværket, tilsvarende på undersiden af de afskallede malingsflager. Flere sagkyndige, der har besigtiget murværket og afskalningerne, er enige om, at problemet er, at facaden ikke kan ånde og fugten ikke diffundere ud. De anbefaler afrensning af den eksisterende maling, nyfilsing og fornyet maling med diffusionsåben maling, f.eks. silikat.
De forklarer, at den anvendte maling nok er diffusionsåben i enkelte, tynde lag, men ikke ved gentagen behandling - hvilket netop er problemet. De advarer om, at murværket vil tage varig skade, hvis den diffusionslukkede facadebehandling ikke afrenses, og skorstensfejeren har konstateret en fremskreden erodering af skorstenens murværk, som har krævet øjeblikke genopretning, og som tilskrives samme diffusionslukkede overfladebehandling.

På den baggrund har jeg krævet erstatning fra Dansk Boligforsikring. Overslag over udgifterne til genopretning er i alt 159.000 kroner, der fordeler sig med 19.000 kroner til skorsten (er udbedret), 37.500 kroner til afrensning af facader (iflg. indhentet tilbud); 62.500 kroner til nyfalsning (iflg. indhentet tilbud) og 40.000 kroner til nymaling m. silikat (anslået, kan først udføres to år efter nyfalsning).

Dansk Boligforsikring afviser kravet, primært under henvisning til, at den anvendte maling, [producentens] olieemulsionsmaling, er markedsført som diffusionsåben og velegnet til formålet, og at der må forventes normal vedligeholdelse på ejendommens facader, ikke mindst da den ligger tæt på vandet.

Der har gennem efteråret været en korrespondance med Dansk Boligforsikring, der i flere omgange har fastholdt sin afvisning af, at skaden er omfattet af forsikringen.

Dansk Boligforsikring præciserer i brev af 24. november med det endelige afslag, at uenigheden består 'i, hvorvidt afskalningerne skyldes, at den pågældende malerbehandling er udført forkert, med så tykt et lag, at fugt i murværket ikke kan diffundere ud'. Det er ganske rigtig sagens kerne.

Forsikringen argumenterer, at bemalingen er foretaget i august 2009 og at levetiden for en sådan bemaling ifølge [producenten], hvis produkt er anvendt, typisk vil være 5-7 år. Til belysning af det afgørende spørgsmål, anfører forsikringen, at [producenten] oplyser, at 'flere lag med det pågældende malingprodukt vil nedsætte åndbarhed. Det er dog sjældent denne omstændighed, der giver anledning til afskalninger, men derimod opfugtning af murværket via utætheder umiddelbart efterfulgt af hård frost, som vil ske uanset at facademalingen er diffusionsåben eller ej.' Samlet er det Dansk Boligforsikrings opfattelse, at afskalningen må tilskrives almindelig slitage, som er forventelig i betragtning, at det er gået 6-7 år før afskalningen er konstateret, husets placering nær havet samt almindeligt vejrlig.

Min påstand er, at afskalningen på de flader af huset, hvor murværket har markant fugtgennemgang, konstaterbart skyldes dannelsen af fugt mellem murværket og det diffusionslukkede lag af olieemulsionsmaling. Der er således tale om et af de 'sjældne tilfælde', også [producenten] omtaler.

Det er den faglige vurdering, at den gentagne bemaling med olieemulsionsmaling har skabt en overflade, der ikke er tilstrækkelig diffusionsåben, og at dette lag skal afrenses, før facaden igen kan behandles. Sker det ikke, vil murværket forvitre på grund af fugt, således, som det allerede er konstateret på skorstenen, der på grund af temperatursvingningerne er mere udsat, end resten af murværket, og hvor reparation efter skorstensfejerens anvisning blev iværksat umiddelbart efter, at han havde konstateret en hurtigt fremadskridende svækkelse af murværket som følge af den manglende fugtgennemtrængning under det tætte malingslag.

Dermed er der ikke tale om et almindeligt og forventeligt vedligeholdelsesarbejde, som ville bestå i afrensning af løs maling og genopmaling af facaden, men om udbedring af en skade, der ikke er bemærket i tilstandsrapporten ved ejerskiftet. Jeg bemærker således også, at forsikringen ikke har anfægtet, at den eksisterende bemaling skal afrenses for at undgå yderligere skade på murværket, men alene har henholdt sig til, at afskalningen er forventelig som følge af almindelig slitage og vejrlig.

Det er min opfattelse, at afrensningen af den eksisterende facadebehandling og nyfilsning og nymaling er dækket af forsikringspolicens afsnit 3.1. stk. 3, der definerer 'nærliggende risiko for skade' sådan, at 'der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger'.

Det er præcist det, som der her er tale om, idet der erfaringsmæssigt vil udvikle sig fugtskade af murværket, fordi dette ikke længere kan ånde. Derfor må nu sættes ind med afrensning af den eksisterende bemaling og nyfilsning - sådan som det allerede er sket med skorstenen, fordi skaden her var mest fremskreden og akut.
Hvis jeg lod stå til, og mod faglig rådgivning igen som almindeligt vedligehold lod facaden overmale med yderligere et lag olieemulsionsmaling, ville der erfaringsmæssigt udvikle sig en mere omfattende skade på murværket.

Det centrale punkt i min påstand er således, at facaden er fejlbehandlet. Det understøttes både af 1) karakteren af afskalningerne og af 2) den bygningsfaglige ekspertise, der samstemmende erklærer, at gentagen behandling med olieemulsionsmaling efterlader en overflade, der ikke er diffusionsåben, og som derfor er uegnet til murede facader, især i ældre bygninger.

1) Når det gælder karakteren af afskalningerne konstateres, at der i stigende omfang dannes fugt og et grønt, slimet algelag mellem mur og malingen, hvilket får malingen til at flage af. Algebelægningen er umiddelbart konstaterbar både på murværk og på undersiden af den afskallede maling, jf. vedlagte foto. Det har en helt anden karakter end almindelig afskalning som følge af slitage og vejrlig, der ikke sætter sig som begroning på murværk eller undersiden af malingen.

2) Den konklusion, at afskalningen skyldes, at normal fugtgennemgang fra muren ikke kan ånde gennem facadebehandlingen, understøttes af uafhængig malerfaglig ekspertise, der påpeger at olieemulsionsmaling ved gentagen behandling bliver diffusionslukket og dermed virker som andre plastikmaling produkter, hvis problem ved facadebehandling netop er, at muren ikke kan ånde og malingen derfor skaller af på netop den måde, det sker i dette tilfælde.

Center for bygningsbevaring, …, skriver blandt andet: 'Olieemulsionsmaling minder, trods sit navn, meget om akrylplastmaling'. Malingstypen kritiseres for at skabe fugtproblemer i murværk på grund af manglende diffusionsåbenhed og får på en skala fra A til D vurderingen 'C' som 'mindre god' i kategorien af produkter, der 'ikke anbefales' som overfladebehandling til murværk. Link nedenfor.

Bolius, boligejernes videncenter skriver, at 'olieemulsionsmaling er mindre egnet til ældre huse', hvor man 'normalt [vil] anbefale silikatmaling, kalk eller silikonemaling i stedet for olieemulsionsmaling, da disse malinger er mere diffusionsåbne'. Det påpeges som en 'ulempe' at 'olieemulsionsmaling bliver ligesom akrylplast mindre diffusionsåben, hvis der males i mange lag'. Det er netop det, der her er tilfældet.
Som metode til at konstatere, om der er tale om olieemulsionsmaling anbefaler Bolius at 'se efter på overfladen, om der er sket en kridering, dvs. om der ligger 'løst pulver på overfladen', og om der er revner i overfladen. Hvis det er til fældet, er det sandsynligvis en olieemulsionsmaling'. Det er netop sådanne revner, der er konstateret ved tilstandsrapporten i 2013. Kopi Vedhæftet.

BYG-ERFA erfaringsblad 910415 har en lignende vurdering i tilfælde, hvor der sker hurtig afskalning på murede eller pudsede facader: 'Årsagen kan være, at pudslaget ikke er stærkt nok til at bære en maling eller, at den anvendte maling er for tæt'. Om det sidstnævnte uddybes:

'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, 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. Som nævnt ovenfor kan akrylplastmaling, cementpulvermaling og silikatmaling alle anvendes til pudsede facader. Imidlertid har de tre malingstyper meget forskellig sammensætning, egenskaber og holdbarhed.'

Det gennemgående træk i alle tre vurderinger er, at akrylplastmaling og olieemulsionsmaling kan anvendes til facadebehandling men generelt er mindre diffusionsåbne end alternativer, især ved gentagen behandling, og derfor ikke anbefales, navnlig ikke på ældre bygninger med stor fugttransport i murværket.
Den afskalning, der i dette tilfælde er konstateret, er typisk for netop det problem, der opstår, når murværkets naturlige fugttransport standses af (for tykt lag af) olieemulsionsmaling.

Derfor er afrensning af den eksisterende maling påkrævet for at hindre varig skade på murværket. Det burde være påpeget i tilstandsrapporten og nødvendiggør nu særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder, som ejerskifteforsikringen er pligtig til at dække.
…
Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
1) Anerkendelse af, at facaden er fejlbehandlet og skaden dermed omfattet af ejerskifteforsikringen.
2) Erstatning for udbedring af skaden, dvs. afrensning, nyfilsing, og nymaling af såvel skorsten som facader. Anslåede samlede udgifter 159.000 kroner."

Selskabet har i brev af 20/1 2017 til nævnet blandt andet bemærket:

> "Knap 3 år efter overtagelsen - d. 8. august 2016 - anmeldte vores kunde, at der var var afskalninger af de malede facader samt skader på skorstenen. Kopi af skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag D**.
>
> En besigtigelseskonsulent foretog besigtigelse d. 19. august 2016 - kopi af hans notat og tilhørende fotos fremlægges som **bilag E**.
>
> Vi har afvist at dække forholdet - skorstenen fordi den allerede var udbedret (muret om) ved besigtigelsen og vi derfor ikke har kunne vurdere forholdet. Afskalningerne på facaderne har vi afvist fordi vi vurderer, at de skyldes almindelig slid og sommerhusets udsatte beliggenhed. Afskalningerne kan være forværret pga. revner i facaderne - revnerne er anmærket i tilstandsrapporten.
>
> Vores kunde har påklaget afgørelsen, og klager ses at have fremlagt mailkorrespondance samt klageafdelingens afgørelse af 24. november 2016. For god ordens skyld fremlægges (**bilag F**) mailkorrespondance af 2. og 3. november 2016, hvor den klageansvarlige har korresponderet med producenten af den anvendte murmaling.
>
> Som **bilag G** fremlægges produktblad og som **bilag H** fremlægges udskrift fra Boligejer.dk omkring afskalninger af facader.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Sommerhuset er fra 1973 med murede, filsede og malede facader.

Parterne er enige om faktum, herunder at facaderne sidst er malet i august 2009 af et malerfirma tilhørende den nuværende [koncern]. Den anvendte maling er [producents] Facade Universal - produktblad er i bilag G.

Uenigheden går alene på, om det at huset skaller 7 år efter sidste malerbehandling og 3 år efter overtagelsen, er en skade, som ejerskifteforsikringen skal dække.

Klager har skrevet meget og langt om hvorfor han mener, det er en skade, som vi skal dække og synspunktet synes at være, at der er anvendt flere lag maling, hvorfor malingen ikke diffussionsåben (nok), og at facaderne derfor er fejlbehandlede.

Vi er ikke enige i, at facaderne er fejlbehandlede, og klagers synspunkt har da heller ikke støtte i Nævnets praksis omkring malerbehandlede facader.

For at undgå for mange ord vil jeg alene fremhæve vores synspunkt i punktform. Den fremlagte korrespondance indeholder en mere detaljerede redegørelse:

- Den anvendte maling er godkendt og markedsføres til maling af facader som dem på klagers sommerhus.
- Malerbehandlingen er foretaget af et malerfirma, og der er ingen tegn på udførelsesfejl.

- Huset er løbende malervedligeholdt, men vi har ingen tro på, at der skulle være mange lag maling på facaderne. Normalt vedligeholdes alene hvor facaderne 'trænger' - dvs. hvor malingen er slidt ned.
- Malede facader, som er udsat for vind og vejr, vil blive slidte. Vores kundes sommerhus ligger i udsat miljø, helt ud til …, og vind, frost og regn vil over tid medføre afskalninger. De alger, som klager beskriver er ikke ukendte på de kanter - pga. det våde klima dannes utroligt mange alger på alt (murværk, legetøj, træværk) der står udendørs. Revner i murværket (anmærket i tilstandsrapporten) kan forværre udviklingen af afskalninger (fugt).

Det er vores opfattelse, at afskalninger som opstår 3 år efter overtagelsen, 7 år efter sidste malerbehandling, henhører til ejers almindelige vedligeholdelse. Vi henviser til udskrift fra boligejer.dk, som vi har sendt til vores kunde, hvori vedligeholdelsespligten beskrives ret godt.

Klager har til støtte for sit krav henvist til udtalelser fra bl.a. …, Bolius, Boligejernes Videnscenter og Byg-Erfa 910415. Vi er ikke uenige i oplysningerne heri, men der er tale om vidensudveksling til teknikere og rådgivere som disse kan bruge i deres rådgivning og anbefalinger til bygherrer og husejere. Det betyder dog ikke, at brug af almindelig murmaling markedsført til formålet er en fejl.

En kundes valg af malerbehandling og vedligeholdelsesmetode afhænger jo af smag og økonomi. Vores kunde (klager) kan vælge at foretage en dyrere facaderenovering ved afslibning og f.eks. påføring af en mere diffusionsåben maling (f.eks. …), eller han kan vælge at fortsætte den vedligeholdelse som tidligere ejer har udført med løbende malerreparationer med murmaling. Uanset hvilken henhører dette dog under ejers almindelige vedligeholdelse og kan ikke kræves dækket under ejerskifteforsikringen."

Klageren har i mail af 27/2 2017 til nævnet blandt andet anført:

"Jeg har kun en enkelt præcisering til det heri anførte, side 2 fjerde punkt midt på siden:

Dansk Boligforsikring anfører her, at huset ligger nær vandet og at der ofte dannes alger i et sådant klima. Det er sikkert ofte tilfældet.

I forhold til klagen er forholdet imidlertid et andet: algerne dannes på indersiden af malingen, som det også fremgår af det vedlagte Besigtelsesnotat (bilag E) og de dertil vedlagte fotografier af skaden. De dokumenterer det, som Dansk Boligforsikrings besigtelseskonsulent også selv fremfører i sin rapport, nemlig at afskalningerne 'kan være et udtryk for, at facademalingen på ydermurene ikke er i stand til at diffundere fugt længere, en egenskab der, selv i tilfælde hvor der er anvendt såkaldt diffusionsåben facademaling, udvikles allerede ved andet lag maling'.

Det er netop problemet - og årsagen til, at en fuldstændig afrensning og oppusning af facaderne nu er nødvendig - lige som opmuring af skorstenspiben har været det."

I skadeanmeldelsen af 8/8 2016 til nævnet har klageren blandt andet anført:

"**Hvordan blev skaden opdaget**
I de senere år har vi konstateret stærkt voksende afskalning på udvendigt malede flader på ejendommen … og i det seneste år også vandskader fra skorstenen, der lige som resten af huset er muret og filset.

I sommer har vi haft en skorstensfejer, en facadevirksomhed (…) og en murer (…) til at se nærmere på skaderne. Deres vurdering er enslydende, at huset er blevet plasticmalet - formentlig ganske kort før vi købte det i 2013, og at murværket ikke tåler den manglende diffusionstransperans.

Konkret konstaterede først skorstensfejeren og siden mureren, at skorstenen, der er mest udsat for vind og vejr, var blevet blød og fugtig, og begge vurderede at der var fare for, at den kunne skride i vinterens løb. De vurderede også, at der ikke var problemer med inddækningen, men at fugtproblemerne skyldtes fugt, der udgik fra selve skorstenen.

Hvori består skaden Ydermure.
(hvad er skadesramt)
Både murer og facadevirksomhed påviste, at der bag de afskallende malingflader er tydelige spor af algevækst og fugt, og de mener, at der er nærliggende risiko for, at den diffusionslukkede maling vil forårsage videre skader på murværket, hvis det ikke renses af, så facaderne igen kan ånde.

Forholdet - relativt nylig maling med diffusionslukket plasticmaling - ses ikke noteret i tilstandsrapporten, udover konstateringen af hårfine revner, der ikke er ubetydelige som anført i rapporten, men første tegn på, at fugten ophobes i fugerne og skaber problemer i murværket."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 22/8 2016 fremgår blandt andet:

"**Beskrivelse:**
…
Ved udvendig besigtigelse rundt om huset kunne der mere eller mindre generelt registreres en del revnedannelser i facademalingen på facader/gavle i et mønster svarende til mørtelfugerne bag, og ellers på gavl mod vest og facade mod nord alene med mindre lokale områder med begyndende afskallet facademaling (billede 6-7 og 12-17).

Yderligere fremstod især facaden mod syd og gavlen mod øst med lidt større områder, hvor facademalingen direkte afskaller (billede 2-5 og 8-11). På facaden mod syd i den østlige ende havde murer forinden besigtigelsen ladet er område afslibe forinden besigtigelsen (billede 8).

Skorstenspiben var også forinden besigtigelsen muret om (billede 18). Kunden har ingen billeder af skorstenspibens tilstand forinden, hvorfor en nærmere vurdering af denne er vanskelig (se kundens mail af den d.d.).

Konklusion:
Det vurderes, at husets facader er malet med min. to lag plast-/akryl facademaling, sælger formentlig har efterladt bøtter af i garagen, hvilket dog ikke er en garanti for, at det faktisk er de anvendte produkter (billede 19). Det vides ikke med sikkerhed, hvornår facaderne er malet i sidste omgang.

Anvendelse af plast-/akrylmaling til maling af facader, der efterhånden fås i mange udgaver, er almindeligt anvendt og kan i sig selv i det konkrete tilfælde ikke karakteriseres som et udtryk for en forkert overfladebehandling af husets facader/gavle.

De registrerede revnedannelser og områder med afskallet facademaling kan være et udtryk for, at facademalingen på ydermurene ikke er i stand til at diffundere fugt længere, en egenskab der, selv i tilfælde hvor der er anvendt såkaldt diffusionsåben facademaling, udvikles allerede ved andet lag maling.

Fritidshusets udsatte beliggenhed ud mod kysten bidrager heller ikke til at en mere almindelig levetid for facademaling kan forventes.

Facader/gavle fremstår derved med revnedannelser og afskallet facademaling af kosmetisk karakter, der må antages at udvikle sig yderligere hen over tid, hvis der ikke udføres vedligehold.

Tilstandsrapport:
Er det anmærket i tilstandsrapporten: Se nedenfor

2.1 Facader/gavle (K1):
'Der er partielt hårfine revnedannelser i facader og gavle, især i facade mod nord.'

Umiddelbart ikke klar forkert.

Facademalingens tilstand må antages at have udviklet sig yderligere i perioden fra dagen for huseftersynet tilbage i maj måned 2013 og frem til dagen for besigtigelsen.

Revnedannelser i facademalingen medfører risiko for indtrængende fugt bag malingslag, hvorved der skabes grobund for algevækst bag facademalingen, som det ses i det konkrete tilfælde, samt at afskalninger i facademalingen eskalerer.

Udbedring:
Vurderes ikke at skal behandles."

I en mail af 17/10 2016 til klageren har hans murer, der foretog udbedring af skorstenen, blandt andet forklaret:

"Skorstenes tilstand var meget dårlig inden etableringen af ny.
Flere af stene og fugerne var frostspring og mørtelen smuldrede mellem stene hele vej ned til taget. Efter min vurdering skyldes det en forkert behandling af tidligere ejer som har plast malede skorstenen. Det resultere i at fugten ikke kan trække ud igennem stene og fuge og derved kan frosten ødelægge skorstenen."

Selskabet har i en mail af 3/11 2016 til klageren blandt andet oplyst:

"Af hensyn til at få afklaret tvivlsspørgsmålene om hvilken maling, der har været anvendt og hvornår huset sidst er malet, har jeg talt med sælger, …

Sælger kunne oplyse, at huset altid er blevet malet af professionelle, og at huset har været filtset og malet, i al den tid de har haft huset. Det har altid været samme firma, der har stået for at vedligeholde huset, nemlig det firma der i dag hedder ...

Jeg har talt med malermester … fra [koncern], og han oplyser, at han har kendt huset siden 2002. Facaderne blev ifølge ham sidst malet i august 2009, og der blev anvendt en diffusionsåben olieemulsionsmaling fra [producent] (se vedhæftede)."

Selskabet har i brev af 24/11 2016 til klageren blandt andet anført:

"Ud over de oplysninger der allerede er givet til sagen, har jeg talt med … ([producent) i …) om levetid, egenskaber og anvendelse af det pågældende produkt samt årsag til afskalninger generelt. Ifølge … er den typiske levetid for en korrekt udført malerbehandling med det pågældende produkt på tilsvarende murværk mellem 5-7 år alt efter hvor udsatte husets facader og gavle er for vind og vejr. Nedslidningen af malerbehandlingen vil typisk vise sig i form af revnedannelser og tiltagende afskalninger som følge af, at fugten bag malinglaget ved revnerne ekspanderer i frostvejr. Flere lag med det pågældende malingprodukt vil nedsætte åndbarhed. Det er dog sjældent denne omstændighed, der giver anledning til afskalninger, men derimod opfugtning af murværket via utætheder umiddelbart efterfulgt af hård frost, som vil ske uanset at facademalingen er diffusionsåben eller ej. I denne forbindelse bemærker …, at de seneste vintre, som har været kendetegnet ved våde dagtimer og hård nattefrost, har været særligt hårde ved overmalede facader.

[Medarbejder hos producentens] oplysninger passer godt med de forhold, vores konsulent kan konstatere i forbindelse med besigtigelsen den 19/8-2016. Her kan der generelt ses en del revnedannelse på facader og gavle samt afskalninger nederst på sydvendt facade og østvendt gavl, ligesom der her kan ses tegn på fugt i murværket i form af algedannelser.
…
Afskalningerne er udtryk for sædvanlig slid af malerbehandlingen husets udsatte beliggenhed taget i betragtning. Omkostningerne ved udbedringen påhviler således dig som husejer, som en del af husets almindelige vedligeholdelse. At huset før 2009 er blevet malerbehandlet i 2002 understøtter blot, hvor vedligeholdelseskrævende malerbehandlingen er."

Nævnet er blevet forelagt fotos af husets facade.

I forsikringsbetingelserne hedder det blandt andet:

"**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

Forsikringen dækker ikke:

4.1

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Det fremgår af sagen, at huset senest blev malet i 2009 af et malerfirma. Klageren overtog den forsikrede ejendom i 2013, og han har den 8/8 2016 anmeldt til selskabet, at der var revner og afskalninger i malingen på husets facade og skorsten.

Klageren har anført, at der under de afskallede facader er konstateret grøn algevækst både på murværket og på undersiden af de afskallede malingsflager. Han har oplyst, at flere sagkyndige, der har besigtiget murværket og afskalningerne, er enige om, at fugten ikke kan diffundere ud, og at de anbefaler afrensning af den eksisterende maling, nyfilsning og maling med en diffusionsåben maling.

Reparationsprisen andrager i henhold til et overslag, som klageren har indhentet i alt 159.000 kr., hvoraf 19.000 kr. vedrører skorstenen, der er udbedret.

Klageren har endvidere anført, at facaden er fejlbehandlet og har til støtte herfor blandt andet bemærket: "Det er den faglige vurdering, at den gentagne bemaling med olieemulsionsmaling har skabt en overflade, der ikke er tilstrækkelig diffusionsåben, og at dette lag skal afrenses før facaden igen kan behandles. Sker det ikke, vil murværket forvitre på grund af fugt, således, som det allerede er konstateret på skorstenen ...".

Om den anvendte maling har klageren blandt andet anført: "Den konklusion, at afskalningen skyldes, at normal fugtgennemgang fra muren ikke kan ånde gennem facadebe-

handlingen, understøttes af uafhængig malerfaglig ekspertise, der påpeger at olieemulsionsmaling ved gentagen behandling bliver diffusionslukket og dermed virker som andre plastikmaling produkter, hvis problem ved facadebehandling netop er, at muren ikke kan ånde og malingen derfor skaller af på netop den måde, det sker i dette tilfælde. Center for bygningsbevaring, …, skriver blandt andet: 'Olieemulsionsmaling minder, trods sit navn, meget om akrylplastmaling'. Malingstypen kritiseres for at skabe fugtproblemer i murværk på grund af manglende diffusionsåbenhed og får på en skala fra A til D vurderingen 'C' som 'mindre god' i kategorien af produkter, der 'ikke anbefales' som overfladebehandling til murværk.' ".

Der er ifølge klageren endvidere ikke tale om almindeligt eller forventeligt vedligeholdelsesarbejde. Han har herved bemærket, at der "erfaringsmæssigt vil udvikle sig fugtskade af murværket fordi dette ikke længere kan ånde", samt: "Det er min opfattelse, at afrensningen af den eksisterende facadebehandling og nyfilsning og nymaling er dækket af forsikringspolicens afsnit 3.1. stk. 3, der definerer 'nærliggende risiko for skade' sådan, at 'der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger".

Om skorstenen har klageren anført, at skorstensfejeren og hans murer konstaterede, at skorstenen, der var mest udsat for vind og vejr, var blevet blød og fugtig, og at begge vurderede, at der var fore for, at den kunne skride i vinterens løb.

Han har fremlagt en udtalelse af 17/10 2016 fra sin murer, der vedrørende skorstenen har udtalt, at "Efter min vurdering skyldes det en forkert behandling af tidligere ejer som har plast malede skorstenen. Det resultere i at fugten ikke kan trække ud igennem stene og fuge og derved kan frosten ødelægge skorstenen".

Selskabet har anført, at afskalningerne på facaderne ikke udgør skade eller risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet de skyldes almindelig slid og sommerhusets udsatte beliggenhed ved vandet. Der er tale om forhold, der henhører under en ejers almindelige vedligeholdelse.

I selskabets besigtigelsesrapport af 22/8 2016 er der blandt andet anført: "De registrerede revnedannelser med afskallet facademaling kan være et udtryk for, at facademalingen på ydermurene ikke er i stand til at diffundere fugt længere, en egenskab der, selv i tilfælde, hvor der er anvendt såkaldt diffusionsåbne facademaling, udvikles allerede ved andet lag maling"002E Herudover er det angivet, at facademalingens tilstand må antages at have udviklet sig i perioden fra tilstandsrapportens udarbejdelse og til dagen for besigtigelsen.

Selskabet har videre anført, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var skade eller risiko for skade på skorstenen i ejerskifteforsikringens forstand. Skorstenen var allerede muret om, da selskabet besigtigede huset, og der foreligger kun billeder af skorstenen, efter udbedringen.

I tilstandsrapporten af 3/5 2013 er det angivet, at der var hårfine revnedannelser i facader og gavle – især i facaden mod nord. Forholdet var betegnet som K1. Det er videre anført med K2, at der var større vandret revnedannelse over et vindue mod syd.

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved facaden eller skorstenen, der udgør skade eller nærliggende risiko herfor, jf. forsikringsbetingelserne punkt 3.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på indholdet af tilstandsrapporten og det forhold, at bygningens placering ved kysten bevirker, at facaderne er mere udsatte. Dette giver øget vedligeholdelsesbyrde for blandt andet den malede overflade på facaderne. Nævnet har også lagt vægt på, at den anvendte maling ikke anses som uegnet til behandling af facader, og at malerarbejdet er udført af et professionelt malerfirma. Hertil kommer, at en køber efter nævnets opfattelse ikke kan forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt.

For så vidt angår skorstenen har nævnet lagt vægt på, at klageren ved at udbedre skorstenen forud for selskabets besigtigelse har stillet sig i en bevismæssigt vanskelig posi-

tion, og at den fremlagte erklæring fra mureren efter nævnets opfattelse ikke udgør et tilstrækkeligt bevis.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand