Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. juni 2018 blev i sag nr. 91835:

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, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et forhold vedrørende afskallende facademaling. Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

Registrering af bygningens tilstand

...

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
...			
	2. Ydervægge		
	2.1 Facader/gavle	K1	Fine revnedannelser under køkkenvindue mod syd. Note: Svindrevner er normalt forekommende for pudsede ejendomme.
...			
B	**Garage/udhus**		

...

2. 91835

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Mindre sporadiske pudsafskalninger på sydgavl, samt defekter i puds ved ende af skotrende mod syd. Revnedannelser over sydvendte dør. Note: Afskalningerne ved skotrende er fra tidligere skader omkring denne.

Klageren har i klageskemaet af 16/1 2018 til nævnet bl.a. anført:

> **"Sagsfremstilling**
> Jeg ønsker hermed at min skadesag, som tidligere er behandlet af Dansk Boligforsikring, skal vurderes af Ankenævnet idet vi ikke mener at afgørelsen er korrekt.
>
> Da vi køber vores hus fremstår det i rigtig pæn stand, og vi har derfor ingen forventning om at det efter en enkelt vinter vil have den mængde skader der viste sig. Der var heller ingen anmærkninger i tilstandsrapporten omkring facader.
>
> Vi kontakter derfor Dansk Boligforsikring, da vi mener der er tale om en skade der hører til under ejerskifteforsikringen.
>
> Samtidig tager vi fat i en maler, så vi kan få undersøgt omfanget af de skader vi har noteret.
>
> Vores malerfirma har oplyst, at de i forbindelse med opstart af deres arbejde med afrensning af de afskallede facader, kunne konstatere at vores hus ikke har kunne 'ånde' pga. den maling der har været anvendt på facaden. Den manglende 'åndbarhed' er ifølge dem den direkte årsag til algevæksten, pga. at fugtigheden der ikke har kunne trække væk fra facaden. Om der er tale om en forkert type plastmaling eller om der er tale om for mange lag maling er underordnet, da der er tale om et fysisk forhold ved vores ejendom som har medført en risiko for skader på ejendommen hvis den omtalte maling ikke fjernes. Vi mener derfor fortsat at definitionen skade jf. pkt. 3.1 i Dansk Boligforsikrings betingelser er opfyldt.
>
> Vi beder derfor ankenævnet se på sagen da vi ikke mener selskabet tager stilling til de skader fejlbehandlingen har medført.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> At selskabet anerkender deres erstatningspligt, og betaler omkostningerne til udbedring af skaderne."

I brev af 6/2 2018 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

> **"1. Supplerende sagsfremstilling**
> …
> Der er tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning.
> …
> D. 2. april 2016 anmeldte vores kunde, at malingen på facaderne krakkelerede. … I skadeanmeldelsen oplyste vores kunde, at facaderne var nymalede ved overtagelsen i 2014.
>
> Vi foretog besigtigelse d. 19. april 2016 … Vi afviste at dække forholdet under ejerskifteforsikringen i brev af 2. juni 2016 …

Godt et år senere - i mail af 5. juli 2017 genanmeldte vores kunde forholdet. Han var i færd med at få renoveret facaderne, og ønskede at vi revurderede sagen i lyset af malerens udtalelser. ... Besigtigelseskonsulenten foretog genbesigtigelse d. 11. juli 2017 ...

Skadebehandleren fastholdt afvisningen, og vores kunde har herefter klaget til vores klageafdeling. Klageafdelingen fastholdt afvisningen.
…
2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Den forsikrede ejendom er fra 1941 og ligger helt ud til … fjord. Foto fra Google Maps fremlægges som bilag H.

Næsten 2 år efter overtagelsen anmeldte vores kunde, at malingen på facaderne skallede af. Vores konsulent oplyser i sit notat, at malingen skaller af pga. indtrængende fugt i murværket, bl.a. ved revner (almindelige bevægelsesrevner). I tilstandsrapporten fra 2014 er anmærkninger omkring revner i murværk og sokkel. Ejendommen ligger udsat (lige ud til fjorden).

Der er ikke lavet analyser af malingen, men der er formentlig tale om en murmaling markedsført til maling af udvendige facader (olieemulsion eller akrylbaseret).

Ved den første besigtigelse var vores kunde af den overbevisning, at facaderne var blevet malet umiddelbart før overtagelsen (se skadeanmeldelsen). Ud fra den forudsætning har vores konsulent i sit første notat vurderet at afskalningerne er sket hurtigere end forventet.

Efterfølgende har det vist sig, at facaderne senest blev malet i 2011 – oplyst til os af sælgerne og bekræftet overfor kunden af naboerne – se klagers mail af 17. oktober 2017.

Afskalninger 5 år efter malerbehandling ligger ikke udenfor det forventelige. Når ejendommen tillige har en meget udsat beliggenhed, og med så våde vintre, som vi har oplevet de sidste år, er der ikke noget usædvanligt i, at facaderne nu trænger til vedligeholdelse.

Vi har ingen grund til at tro, at facaderne er fejlbehandlede. Det er helt sædvanligt at foretage malerbehandling som gør-det-selv-arbejde, og at anvende murmaling markedsført hertil. Vi er ikke klar over, hvorledes underlaget er forberedt før malerbehandlingen, men formentlig som det gøres ved almindelig vedligeholdelse: ved at skrabe løse flager af maling af, indtil fast underlag nås, og påføring af nyt lag maling. Derved vil man på ældre ejendomme ofte opleve flere malingslag. Flere malingslag betyder også at fugt har svært ved at diffundere væk, hvilket kan medføre afskalninger ved temperaturskift i vejret, ligesom der kan opstå algedannelser.

Intet af det er fejl – blot et kendetegn ved ældre (slidte) ejendomme, der løbende er vedligeholdt. Som husejer kan man vælge at fortsætte den løbende malervedligeholdelse pletvis (afskrabning af løs maling og påførelse af ny), eller man kan vælge at gå mere 'i bund' (højtryksrensning af al gammel maling), sådan som vores kunde har valgt at gøre i 2017.

En dybere afrensning af alt gammel maling før ny malerbehandling er dyrere, men betyder også at vedligeholdelsesbyrden vil være mindre i nogle år fremad. Uanset hvad er der tale om ejers almindelige løbende vedligeholdelse af en ældre ejendom, og ikke en fejl, som ejerskifteforsikringen skal dække.

Klagen bør afvises."

Klageren har i mail af 27/2 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Under punkt 2 andet afsnit henviser Dansk boligforsikring til at der i tilstandsrapporten fra 2014 er anmærkninger af omkring revner i murværk og sokkel. Hertil vil jeg bemærke at der under 'A – Beboelse, pkt. 2.1' kun er konstateret en K1 – vedrørende fine revnedannelser under køkkenvinduet mod syd. Der er således ikke lavet anmærkninger på ydervæggene mod øst og vest, hvor skaden fremstår.

Under punkt 2 femte afsnit oplyser Dansk Boligforsikring at facaderne senest er blev malet i 2011, men af fremsendte mail fra nabo til ejendommen, er malerarbejder udført i 2011-2012. Facaden er derfor seneste malet i 2012 og ikke 2011.

Vedlagt videomateriale som er optaget i forbindelse med vores maler har højtryks renset huset. På videoen fremgår det tydeligt, at der er omfattende algevækst/svamp under den afrensede maling. Det formodes at være opstået på grund af manglende åndbarhed gennem malingen."

Hertil har selskabet i mail af 15/3 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klagers bemærkninger giver ikke anledning til ændringer i Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.

Der vil kunne opstå alger og grønne områder på facader med så udsat beliggenhed – særligt efter meget våde vintre."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos.

Af skadeanmeldelse af 2/4 2016 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget (dato)
Thursday, 7 January 2016

Hvordan blev skaden opdaget
I starten af januar så vi små revner i malingen på vores mure.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)
Malingen krakelere på vores mure på alle 4 sider og der er blevet værre over de sidste par måneder (se vedhæftet billeder). Hvilket vi er ret overrasket over da huset var ny malet lige inden vi overtog det for 1½ år siden."

I selskabets besigtigelsesnotat af 20/4 2016 hedder det bl.a.:

"Anmeldt forhold:
Facademaling krakelerer.

5. 91835

Beskrivelse:
Ejendom beliggende ud til … fjord (billede 1).

Ved besigtigelse af ejendommen, der består af dels det oprindelige beboelseshus, en nyere tilbygning mod syd, samt murede havemure mod både nord og syd, kunne især facademalingen, men også sokkelmaling/pudslag på gavl mod øst, registreres at revne, krakelere og fald af i områder (billede 1-8 og 10-14), dog ikke på facaden mod nord på det oprindelige beboelseshus (billede 9).

Iflg. kundens oplysninger skal facader mv. være nymalet umiddelbart inden overtagelsestidspunktet tilbage i september måned 2014, hvilket jeg har svært ved at verificere.

Produkt/type facademaling, der aktuelt er anvendt på ikke afsmittende underlag, kendes ikke.

Konklusion:
Det vurderes, at årsagen skyldes indtrængende fugt via fine revnedannelser (alm. bevægelsesrevner) i mørtelfuger i murværk evt. i kombination med utilstrækkelig klargøring af underlag forinden malerarbejdet, og ikke altså et udtryk for at der skal være anvendt forkert type facademaling.

Som følge heraf revner, krakelere og falder facademalingen nu af i områder, og efterlader ejendommen i en kosmetisk skæmmet tilstand, hvis der ikke sættes ind med vedligehold.

Som nævnt har jeg svært ved at verificere kundens oplysninger om, hvornår der skal være udført malerarbejde. Står kundens oplysning om, at det skal være udført tilbage i september måned 2014, til trone, er det selv for en udsat beliggende ejendom lidt tidligt, at facademalingen begynder at afskalle. En ordentligt udført facademaling burde nok kunne holde lidt længere.

Jeg tænker, at ejendommen forinden salg er tilført en lidt hurtig udført gang 'salgslak'."

Klagerens malerfirma har i et notat af 4/7 2017 bl.a. anført:

"I forbindelse med facade renovering af jeres hus på ovennævnte adresse, har vi konstateret at den plastmaling der i sin tid blev brugt, ikke har været diffusionsåben nok, dette kunne være fordi huset er blevet malet flere gange.

Vi har højtryks renset huset facader og har konstateret at der under plastmalingen har være algedannelser, dette kan bekræftes pr. video optagelse.

Plastmaling er generelt forholdsvis tæt, og derfor tillader de fleste plastmalinger ikke det malede materiale at 'ånde' eller 'transportere' fugt igennem plastlaget (de er ikke så diffusionsåbne)."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 14/7 2017 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold:
Facademaling afskaller.

6. 91835

Beskrivelse:
Ved besigtigelsen kunne det registreres, at stort set samtlige murflader var højtryksafrenset for gammel facademaling og påført ny (billede 1-5). Alene en mindre del øverst på gavlen mod Ø manglede (billede 6).

På det grundlag var det vanskeligt af registrere, i hvilken udstrækning afskalninger i facademalningen skal have udviklet sig efterfølgende min første besigtigelse tilbage i april måned 2016, som oplyst af kunden. Det blev derfor aftalt med kunden, at han skulle fremsende billeder til brug for en vurdering. Umiddelbart bedømt ud fra kundens billeder synes afskalningerne at have tiltaget efterfølgende første besigtigelse. Men der er så i mellemtiden også gået mere end et år, i hvilken periode der intet er gjort for at dæmpe udviklingen. Det må derfor lægges til grund, at der i samme periode er trængt yderligere vand/fugt ind bag facademalingen via de revnedannelser og afskallet facademaling, der allerede kunne registreres ved første besigtigelse. I den optik er det ikke så mærkeligt, at der er sket en udvikling i afskalningen af facademalingen.

Yderligere har kunden fremsendt 2 stk. videoer, der viser algevækst bag facademalingen. Algevækst bag facademaling som følge af indtrængende vand/fugt er i sig selv ikke usædvanligt, uanset om der er eller ikke er anvendt en såkaldt diffusionsåben type facademaling. Indtrængende vand bag facademaling vil naturligt give risiko for algevækster. Fænomenet ses selv hvor der er anvendt kalk på facader. Men det skal dog tilføjes, at jo mere tæt en facademaling er, jo større er risikoen for algevækster bag. Det er i den forbindelse en kendt sag, at selv såkaldt diffusionsåben facademaling efter bare 2 lag eller mere mister evnen til at diffundere fugt, som også nævnt i skrivelsen fra firmaet ...

Der hersker ingen tvivl om, at den anvendte type facademaling er en plastmaling (billede 7). Men plastmaling som facademaling er i dagens Danmark et vidt begreb, og anvendelse af plastmaling på facader er meget udbredt. Men en nærmere angivelse af hvilket produkt, der faktisk er anvendt på ikke afsmittende underlag, kendes stadig ikke, ligesom at der heller ikke er faktuelle oplysninger, hvornår facademalingen er udført.

Jeg ser ikke sagen tilført nye yderligere oplysninger af væsentlig betydning."

Klageren har i mail af 27/7 2017 til selskabet bl.a. anført:

"Vores malerfirma som tidligere oplyst, at de i forbindelse med opstart af deres arbejde med afrensning af de afskallede facader, kunne konstatere at vores hus ikke har kunne 'ånde' pga. den maling der har været anvendt på facaden. Den manglende 'åndbarhed' er ifølge dem den direkte årsag til algevæksten, pga. at fugtigheden der ikke har kunne trække væk fra facaden. Om der er tale om en forkert type plastmaling eller om der er tale om for mange lag maling er underordnet, da der er tale om et fysisk forhold ved vores ejendom som har medført en risiko for skader på ejendommen hvis den omtalte maling ikke fjernes. Vi mener derfor fortsat at definitionen skade jf. pkt. 3.1 i jeres betingelser er opfyldt, da algevæksten og fugt kun vil blive værre hvis malingen ikke fjernes. I øvrigt så vil jeres eksempel med algevækst bag kalkede overflader også kun forekomme hvis kalkningen ikke foretaget korrekt, så huset kan 'ånde'.

Til understøttelse af vores sag henviser vi til dette link på Bolius hjemmeside https://www.bolius.dk/plastmaling19114/ , hvor det bl.a. fremgår at plastmaling er mindre egnet

> til facader på ældre huse som vores og konsekvenserne netop kan være problemer med dårlig vedhæftning, afskalning og ophobning af fugt som der er tale om i vores tilfælde."

Klageren har i mail af 17/10 2017 til selskabet videre bl.a. anført:

> "Vi har talt med vores nabo der oplyser, at huset er malet af tidligere ejer omkring 2011-2012. Malingen er ikke udført af fagperson, men af tidligere ejers ... Se vedhæftet mail.
>
> Det faktum at huset ikke er malet af en fagperson, underbygger i den grad vores opfattelse af, at huset har været udsat for en decideret fejlbehandling."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelse:

> **"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."

Nævnet udtaler:

Klagerens ejendom er opført i 1941 på en beliggenhed nær en fjord og er overtaget af klageren den 14/9 2014. Han har den 2/4 2016 anmeldt, at der sker krakeleringer af malingen på alle sider af ejendommen. Han har anført, at malerarbejdet ifølge oplysninger fra en nabo er udført omkring 2011-2012 af et familiemedlem til den tidligere ejer og således ikke af en fagkyndig.

I notat af 14/7 2017 fra klagerens malerfirma hedder det, at den anvendte plastmaling ikke har været diffusionsåben nok, hvilket kan være, fordi huset er blevet malet flere gange. Malingen tillader derfor ikke, at der transporteres fugt igennem plastlaget. Ved højtryksrensning af huset blev det konstateret, at der under plastmalingen har været algedannelser.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 20/4 2017 fremgår det, at det vurderes, at årsagen til afskalningerne af maling er indtrængende fugt via fine, almindelige revnedannelser ved mørtelfuger i

murværket, eventuelt i kombination med utilstrækkelig klargøring af underlaget forud for malerarbejdet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade i forsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der for malede ejendomme af den pågældende type – herunder ejendomme med udsat beliggenhed – påhviler ejeren en latent vedligeholdelsesbyrde, som ikke kan anses for omfattet af ejerskifteforsikringen. Den forsikrede kan i den forbindelse ikke forvente, at tidligere ejeres vedligehold af facaderne gennem årene er udført optimalt. Nævnet finder det ikke bevist, at forholdene på klagerens ejendom på overtagelsestidspunktet adskilte sig nævneværdigt fra forholdene på tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at der ikke er anvendt gængse materialer og/eller udførelsesmetoder ved tidligere vedligehold af facaderne. Af bilag 3 til bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer fremgår det som eksempel på forhold, som i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende: "Revnedannelse i eller afskalning af pudsede facader, når der har været anvendt gængse materialer og/eller udførelsesmetode". Tilsvarende gør sig efter nævnets opfattelse gældende for malede facader.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand