

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 17. august 2022 blev i sag nr. 97874:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Beboelseshuset er opført i 1942, og klageren har overtaget ejendommen den 30/10 2018. Tilstandsrapport af 4/7 2018 indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen. Klageren har i klageskema af 10/2 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Ved overtagelse af vores ejendom i 2018 stod stuehuset nymalet og uden tegn på skader.

Allerede efter et år begyndte pudsens at krakelere og i sommers opsøgte vi en murer for at få udbedret skaderne, som nu er eskaleret. Mureren erkendte hurtigt, at en udbedring af krakeleringerne ikke ville være tilstrækkeligt, da vi hele tiden ville kunne starte et nyt sted, fordi huset ikke kan ånde. Han vurderede (hvilket Dansk Ejerskifteforsikring bekræftede), at huset var malet med plastikmaling, og huset derfor skal fuld sandblæses for at udbedre skaderne. Vi mener derfor ikke, at der er tale om gængs vedligehold.

Vi er af murer blevet oplyst at plastikmaling var noget, man i branchen stoppede med at bruge i 90-erne og jf. bevaringsguiden for bedre byggeskik (2011) fremgår det, at huse, der i nyere tid er malet med plastikmaling skal afrenses næste gang huset skal males samt at plastmaling kan give følgeskader som fugtphobning i muren og afstødning af malingen. Vi mener derfor, at sælger har misholdt huset ved at benytte plastmaling – og samtidig har skjult standen af husets facade.

Det fremgår ikke af tilstandsrapporten at huset er malet med plastikmaling, og vi som købere og ikke fagkendte kunne derfor ikke vide, at det frem for løbende vedligehold af facaden er tale om en total sandblæsning og derefter nu pudsning.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

- Fuld dækning af sandblæsning af vores stuehus.

- Fuld dækning af genopretning af fuger, hvis det vurderes at disse skal udbedres efter sandblæsning.
- Fuld dækning af fuld pudsning af stuehuset, enten med indfarvet puds eller derudover også maling."

I brev af 16/3 2022 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Klagen vedrører afskallende facademaling, som ifølge klager skal dækkes af ejerskifteforsikringen. DBF har afvist dækning med henvisning til, at malingafskalningerne ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 30. oktober 2018. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A**. Tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 2. juli 2021 anmelder klager, at huset er blevet malet og repareret med plastikmaling, hvilket nu har givet anledning til områder med afskalninger. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag B**.

Den 5. juli 2021 afviser DBF dækning med henvisning til, at afskalninger er opstået mere end 2½ år efter overtagelsen og at disse i øvrigt henhører under husets almindelige vedligeholdelse. Klager er uenig heri. Supplerende korrespondance mellem DBF og klager fremlægges som **bilag C**. Øvrige korrespondance er fremlagt af klager.

Den 28. september 2021 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag D**. Alle fotos fra besigtigelsen fremlægges som **bilag E**.

Den 22. oktober fastholder DBF sin afvisning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 20. januar 2022 fastholder dækningsafslaget.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udgifterne til sandblæsning, genopretning af fuger i forbindelse hermed samt pudsning og afsluttende malerbehandling af hele stuehuset.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 30. oktober 2018 var forhold ved husets facader, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en landejendom fra 1942 opført efter datidens gængse byggeskik. Ydervæggene ved stuehuset (bygning A) udgøres således af hulmur og massivt murværk. Ved overtagelsen fremstod stuehuset med hvidmalede facader, som i hvert fald var udført i april 2017. Ejendommen er beliggende ved skov og marker. Fotos af husets facader fra april 2017 (www.skraafoto.kortforsyningen.dk) fremlægges som **bilag F**.

Ved DBF's besigtigelse kan der særligt på stuehusets nordvendte og sydvendte facade ses områder, hvor overfladebehandlingen afskaller og hvor der i samme områder ses en del reparationer i den underliggende vandskuring/pudslaget. På stuehusets vestside kan der registreres områder, hvor overfladebehandlingen har sluppet vedhæftningen til underlaget.

Ifølge konsulenten skyldes afskalningerne/den manglende vedhæftning primært, at underlaget i de pågældende områder ikke er blevet afrenset tilstrækkeligt før påføring af overfladebehandlingen. Ifølge konsulenten kan afskalningerne forværres, hvis der efterfølgende påføres flere lag plastik/silikonemaling, idet murværkets/facadens diffusionsåbne funktion derved reduceres.

Klager oplyser, at der ifølge klagers murer er anvendt plastikmaling som facademaling, som ifølge klager vil give anledning til fugtskade og i værste fald skimmel. Klager har under skadebehandlingen fremsendt analyserapport af den 26. august 2021 (der angiveligt omhandler facademalingen), hvoraf det ikke kan udledes, at der er tale om plastikmaling. Analyserapporten fremlægges som **bilag G**.

Ældre huse bærer almindeligvis præg af løbende pudsreparationer og overfladebehandlinger foretaget gennem tiden, som ikke altid er udført optimalt. Derudover må man almindeligvis påregne at skulle vedligeholde overmalede facader hver 3-5 år.

Selvom det ikke dokumenteret, at der er anvendt plastikmaling som facademaling, kan dette ikke udelukkes. Dårligt håndværksmæssigt arbejde udgør dog ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Da der ikke er sket skader på/i huset som følge af den anvendte facademaling (husets facader er udført med hulmur/adskillelse mellem den overfladebehandlet formur og den indvendige bagmur, hvormed eventuel fugt i formuren ikke kan trænge ind i huset), udgjorde den anvendte facademaling heller ikke en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 10/4 2022 til nævnet bl.a. bemærket:

"Som sagen fremlægges skal det klarlægges, uden nogen tvivl, at der ikke er tale om pletvise afskallinger af maling, der kan vurderes som generelt vedligehold. Alle husets facader, fra top til bund er smask fyldt med hjemmelavede reparationer, og fuldmalet med diffusionslukket maling (plastikmaling), hvilket betyder at afskallingen er overalt på facaderne, mange steder som porøs afskalling og alle andre steder som løstsiddende maling, der knitrer, og falder af ved berøring. Dermed er denne sag ikke et spørgsmål om de steder hvor malingen allerede er faldet af i flager, men at alle husets facader sidder løst og er i gang med at falde af. Hvilket betyder at det Dansk Boligforsikring beskriver som almindeligt vedligehold i forhold til denne sag, vil være at fjerne hele malingsfladen dvs. Alt maling på alle facader, for at rense op, skure, og male, forinden det overhovedet kan komme på tale at der er grundlag for efterfølgende generelt vedligehold.

Som både murer og tilsynsførende er enige om, giver det ingen mening at vedligeholde facader, der fra start af er lavet forkert, og vil blive til et evighedsprojekt, hvis ikke det laves om og startes forfra. Hermed ved en rensning/sandblæsning, ny skuring og maling.

Ydermere, er både vi, murer, og tilsynsførende enige om at det er lavet helt forkert, og ikke noget man ville kunne have set som ufagkyndig. I vores tilfælde har facaderne fået en 'omgang' inden salg, hvilket som beskrevet betød at huset stod skarpt ved overtagelse. Såfremt vi havde vidst noget om behandlingen af facaderne ved forhandling af prisen på huset, var dette helt klart gået med i forhandlingerne, men resultatet af behandlingen/pyntningen af facaderne før salg, ser vi jo så først her 2½ år efter, hvor fugt er trængt ind og skubber malingen af facaderne. Derfor har vi ikke kunne reagere før. Hvorom alting er, så er facaderne gået fra skarpe, hvide og pæne, til en stor afskallingsymfoni, og løstsiddende maling på KUN 2½ år.

Henvisning til bilag af transskribering af besøg af tilsynsførende fra Dansk Boligforsikring. BILAG X

Derfor er vi uforstående overfor, hvorfor man forsøger fra Dansk Boligforsikring side, at beskrive dette som almindeligt vedligehold og i overensstemmelse med byggeskik. Der refereres utallige gange i sagen til Dansk Boligforsikrings Police – forsikringsbetingelser **BILAG A**, hvilket vi også gerne vil i forhold til hvorfor Dansk Boligforsikring hermed er erstatningspligtige:

...

Fortolkning:

Skader er sket, og i gang med at ske, og ikke kun i områder, og få enkelte steder, men over alt i forskellig grad. Skaden som i dette tilfælde dækker over afskalling og løst maling/puds på alle husets facader, brud på overflader, medvirken til revnedannelse, ødelæggelse af overflader, nedsætter kraftigt bygningens værdi.

Der kan da ikke herske tvivl om, at vi hvis vi ville sælge i morgen, så ville dette forhold med garanti indgå som en værdinedsættelse i forhandlingerne om salgsprisen. Dermed forringelse af bygningens værdi. Og havde vi vidst at facaderne havde fået så grov en fejlbehandling og hvad resultatet af dette ville være inden for så få år, havde dette også indgået i vores forhandling med tidligere ejer, ved prisforhandlingen af ejendommen. Lige præcis dette var tilsynsførende, murer og vi enige om, hvilket fremgår af videooptagelserne fra tilsynsførendes besigtigelse af ejendommen. Dette lagt som dokument i sagen, som er en transskribering, da vi ikke har mulighed for at uploade video til sagen."

Selskabet har i brev af 2/5 2022 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klager anfører, at alle husets facader fra top til bund er fyldt med hjemmelavede reparationer og malet med diffusionslukket maling, hvilket har medført, at facademalingen mange steder afskaller og sidder løst og falder af ved berøring. Klager har desuden fremlagt video- og lydclip optaget i forbindelse med DBF's besigtigelse den 28. september 2021, hvoraf det fremgår, at besigtigelseskonsulenten – ved besigtigelse af sydvendt facademur ved træterrasse – udtaler, at facaden er fyldt med reparationer og at der er brugt forkert maling.

Klagers senest indlæg giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse af sagen eller til bemærkninger udover allerede anførte. Det skal dog præcisere, at selskabet ikke er uenig i, at husets facader og gavle ved besigtigelsen generelt fremstår med pletvis afskallende/løstsiddende facademaling og pudsreparationer. Dette fremgår af besigtigelseskonsulentens notat og fotos jf. bilag D og bilag E, hvilket blot suppleres af de fremlagte video- og lydoptagelser.

DBF er heller ikke uenig i, at der formentlig er anvendt en diffusionstæt facademaling, men at facademalingen – uanset at den ikke måtte være egnet til klagers hus – alene har betydning for husets udseende og ingen betydning for klimaskærmens funktion.

Da man i øvrigt ikke kan forvente, at ældre huse med vandskurede og malede facader gennem årene er blevet vedligeholdt/repareret optimalt (hvorved der altid består en latent vedligeholdelsesbyrde ved facaderne på ældre huse), er de mere end 2½ år efter overtagelsen registrerede malingafskalninger og pudsreparationerne ikke dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen."

I brev af 10/5 2022 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.:

"Alle husets facader er som sagen omhandler blevet 'sminket' inden salg, hvormed der er brugt diffusionslukket maling, hvilket har medført malingen og pudsen afskaller og falder af kontinuerligt over det hele. På tilsynstidspunktet værst på vest + sydside, og nu et halvt år senere i større grad på øst og nordside også. Vi, som ufagkyndige købere, kunne ikke vide at disse mange hjemmelavede reparationer var et problem, da det ikke fremgik af tilstandsrapporten fra jer, at det var lavet med diffusionslukket materiale.

...

Hermed kan der, som først kommenteret i sagen, ikke sås tvivl om at problemet er forkert maling og hjemmelavede reparationer, også selvom det for DBF har taget over 6 mdr. at nå frem til denne indrømmelse.

...

Hele sagens problemstilling er stadig at der inden salg af boligen, er sminket facader med forkert behandling, dette har vi betalt for da vi købte huset, som herved fremstod som nyt, uden nogen mulighed for os at se, og hermed kunne forhandle om de omkostninger der ligger heri for at få dette lavet. Såfremt vi skulle sælge huset igen, så ville værdien af huset som minimum være denne behandling mindre, hvilket er en væsentlig værdiforringelse. Dette er bl.a. hvad vi har henvist til, og som er erstatningspligtigt ifølge jeres (Dansk Boligforsikring A/S (DBF)) egen forsikring punkt 3.1 ('værdiforringelse.....'), hvilken vi har købt og betalt for.

...

'Da man i øvrigt ikke kan forvente, at ældre huse med vandskurede og malede facader gennem årene er blevet vedligeholdt/repareret optimalt (hvorved der altid består en latent vedligeholdelsesbyrde ved facaderne på ældre huse), er de mere end 2½ år efter overtagelsen registrerede malingafskalninger og pudsreparationerne ikke dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen.'

Kommentar: Dette er vanvidsargumentet som først og fremmest ingen mening giver i sammenhæng med denne sag. Vi er på ingen måde uenige i at der naturligvis ligger en vedligeholdelsesbyrde i et hus, herunder endda mere på et nedlagt landbrug med længer og store arealer. Dette anfægter vi ikke. MEN - Det kan simpelthen ikke være DFB's oprigtige og offentlige holdning at der ligger et naturligt vedligehold på noget der er lavet forkert fra start af til at gå i stykker. DFB mener således at man ikke skal lave bundproppen i badekarret, men blot blive ved med at lade vandet løbe. Så vi kommenterer igen, igen, igen, at både murer, besigtigelsesansvarlige og alle andre (herunder også DFB) er enige om at facaderne er blevet behandlet forkert med en diffusionslukket maling, hvorved resultatet er og forsætter med at være/blive afskalling og ødelæggelse til tid og al evighed (også med løbende vedligehold), med mindre dette fjernes helt og facaderne genoprettes efter korrekt anvisning.

Dertil kan det tilføjes, at det netop var ved forsøget på vedligehold at vi fra sagkyndig murer fik at vide, at det ikke kunne betale sig pletvis at reparerer på, og at der ikke ville være tale om vedligehold her, men **behov en fuld sandblæsning og ny pudsning**. Dét kalder I forhåbentligt ikke vedligehold."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder blandt andet analyserapport udarbejdet for Teknologisk Institut og fotos af ejendommen. Af skadeanmeldelse af 2/7 2021 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget (dato)

Torsdag, 1 juli 2021.

Hvordan blev skaden opdaget

Besøg af en murer, der skulle give tilbud for vandskuring for at dække afskallede områder på stuehuset. Murer informerede om at huset var malet og repareret i plastikmaling, og at huset ikke kan ånde, hvorfor de afskallede pletter kommer og vil blive ved med at komme. Udbedring kræver fuld sandblæsning + ny pudsning af hele huset. Murer registrerede, at der flere steder var våde fuger som følge af plastikmalingen. Omfanget er ukendt før sandblæsning er foretaget. Dette er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Store områder på huset er puds skallet af, og flere områder på huset er på vej + registreret våde fuger nogle steder. Oplyst at hele stuehuset ikke kan ånde. Stuehuset stod helt nymalet i 2018 ved overtagelse."

I besigtigelsesnotat af 29/9 2021 hedder det bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler: Afskalninger af overfladebehandling

...

BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

Fra tilstandsrapport

2. Ydervægge:

Hulmur A

Massiv murværk A

Formur - Murværk med puds A

Bagmur - Tegl/kalksandsten A

Bagmur - Let pladekonstruktion A

Beskrivelse:

På boligens facader, (foto 2, 7, 16 og 28) ses afskalninger, af overfladebehandling, samt vandskuring. Især på nord og syd siden er der kraftige afskalninger. Overfladebehandlingen virker meget glat.

Afskalningerne bærer præg af at være i områder, hvor der ses en del reparationer, i vandskuringen. På vest siden (foto 28) er der ikke mange afskalninger, men overfladebehandlingen fremstår (foto 31, 35 & 37) med slip i vedhæftningen, i store dele af de nederste par meter.

Konklusion:

Jeg vurderer, at årsagen til det anmeldte forhold er manglende afrensning af underlag før påførsel af overfladebehandling. Hermed menes, at der mange steder, hvor der er afskalninger, er blevet repareret i den underliggende konstruktion, uden at have sikret sig korrekt vedhæftning.

FT har fået analyseret overfladebehandlingen på Teknologisk Institut, og udtaler at deres konklusion er, at det er plastik maling der er brugt til overfladebehandling. (Jeg har bedt FT om at videresende rapporten fra Teknologisk Institut, til mig).

I tilfælde af, at der er brugt plastikmaling, kan det være medvirkende til afskalningerne. Ved påførsel af flere lag plastik/silikone maling, sker der en reduktion af den diffusionsåbne funktion, og kan ses ved at overfladebehandlingen slipper sin vedhæftning, til underlaget, som følge af, større opfugtning af underlaget.

Alderen på det skadede: Vurderes at være udført for 3-5 år siden.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: Ja

...

Oplyst af dig ved besigtigelsen:

Jeg har oplyst FT at man skal påregne ekstra vedligeholdelse af udvendige facader samt overfladebehandling på boliger fra 1942."

Klageren har fremlagt et bilag med transskribering af videooptagelser fra en besigtigelse. Af bilaget fremgår bl.a.:

"Vi har forsøgt at uploade film A og B fra besigtigelse af tilsynsførende fra DBF (28.09.202). Filmene kan ikke uploades, men vi er mere end villige til at dele disse med både Ankeforsikringsnævnet og Dansk Bolig Forsikring. I mangel på upload har vi transskriberet videoerne:

A. Repareret - (murer) - Det kan ikke passe at de ikke har lavet reparationer. (murer)

Jamen det er der, det kan jeg tydeligt se. (tilsynsførende)

Det har de også gjort indenfor kort tid - Det har de også gjort lige inden salg, det er helt sikkert. (murer)

Der er heller ikke - der er heller ikke mange steder man ikke kan høre det. (murer)

Nej jeg kan høre det her fra ([klageren])

Men den der rapport fra det der analyse, den må i meget gerne sende til mig, for så kan jeg ligge den på sagen når jeg skriver. (tilsynsførende)

Kan vi sende den direkte til din mail i stedet for. ([klageren])

I sender den direkte til mig, så går det hurtigere. For skal i til at sende den omkring kontoret, så ligger den i en i stak i 4-5 uger, og så går der lang tid før jeg får den. (tilsynsførende)
Men øøh. - Jeg kan sådan set kun give jer ret at der er brugt noget forkert, og så er det sådan set spæk fyldt med reparationer. (tilsynsførende)

B. Førhen der brugte man jo ofte noget silikone til at smøre med (murer)

Ja ja.. Men det kunne man så også godt se på huset - et par år efter, for det lukker jo tæt - Så får du sådan noget der. (hvorefter han peger på huset) (tilsynsførende)

Ja det er vel også derfor man gik væk fra plastik maling? Det var vel fordi der lukker fuldstændigt tæt. ([klagerens familiemedlem])

Ja. (tilsynsførende)

For så sker sådan noget som det der jo. ([klagerens familiemedlem])

Ja. Altså det ser jo pisse flot ud lige når det er lavet. (tilsynsførende)

Ja man fik den der helhed. (murer)

Ja havde det stået sådan der (hvorefter han peger på huset) så var ikke sikkert at i boede her nu. (tilsynsførende)

Ja så havde der i hvert fald været noget at snakke om ([klagerens familiemedlem])

Ja så havde der været et forhandlingsgrundlag. (tilsynsførende)

Ja du kan jo nok også se på vores navn hos jer, at det ikke er første gang vi kontakter jer. ([klagerens familiemedlem]) – (i relation til at der har været flere sager om dårligt håndværk, og skjult selvbyggesjusk i ejendommen)."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"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, deformation, 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.

...

3.5 Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Klagerens hus er opført i 1942 og er overtaget af klageren den 30/10 2018. Murstenshuset fremstår med vandskuring og malerbehandlede facader. Den 2/6 2021 anmeldte klageren, at overfladebehandlingen på facaderne skaller af på store områder.

Klageren kræver dækning for sandblæsning, genopretning af fuger – hvis påkrævet efter sandblæsningen – samt udførelse af nyt pudslag og malerbehandling. Hun har anført, at facaderne er blevet gennemgået af en murer, som har konstateret, at der mange steder er foretaget utilstrækkelige, hjemmelavede reparationer af facaderne, og at facaderne herefter – formentlig op til salget – er blevet malet med plastikmaling, så de ikke kan "ånde". Sælger har misligholdt huset og forsøgt at "sminke" det inden salg. Skaderne udvikler sig, idet malingen falder af i flager, og mureren har udtalt, at det er nødvendigt at sandblæse facaderne og "starte forfra". Klageren har rekvireret en analyserapport fra Teknologisk Institut og har anført, at rapporten påviser, at der er anvendt plastikmaling.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke på overtagelsestidspunktet var forhold ved facaderne, som udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade. Selskabet har anført, at det ikke kan udelukkes, at der er anvendt plastikmaling – selvom dette ikke kan udledes ud af analyserapporten – men dårligt håndværksmæssigt arbejde udgør ikke i sig selv en skade i forsikringens forstand. Selskabet har anført, at der ikke er sket skade på huset som følge af den anvendte facademaling, idet der er hulmur, som forhindrer fugtindtrængen, og man må almindeligvis kunne påregnes, at der skal foretages vedligeholdelse af overmalede facader hvert 3.-5. år.

Af besigtigelsesnotat af 29/9 2021 fremgår det, at der ses afskalninger af overfladebehandling samt vandskuring. Især er der kraftige afskalninger på nord- og sydsiden. Overfladebehandlingen virker meget glat. Afskalningerne bærer præg af at være i områder, hvor der ses en del reparationer af vandskuringen. På vestsiden er der ikke mange afskalninger, men overfladebehandlingen fremstår med slip i vedhæftningen i store dele af de nederste par meter. Konsulenten vurderer, at årsagen til det anmeldte forhold er manglende afrensning af underlag før påførsel af overfladebehandling. Hvor der ses afskalninger, er der således blevet repareret i den underliggende konstruktion uden at have sikret sig korrekt vedhæftning. Hvis der er brugt plastikmaling, kan det være medvirkende årsag til afskalningerne, da der ved påførsel af flere lag maling sker en reduktion af den diffusionsåbne funktion.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 fremgår det, at 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, deformation, 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.

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen eller vedligeholdelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen – herunder de fremlagte fotos – finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at facademurværkets tilstand på overtagelsestidspunktet – ca. 2½ år før skadeanmeldelsen – udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

11.

97874

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om et hus fra 1942, hvor murstensfacaderne på et senere tidspunkt er blevet vandskuret og malet. Nævnet bemærker, at køber ikke kan forvente, at vedligehold af vandskurede og malede facader er foretaget optimalt. Ved sådanne facader består der en latent vedligeholdelsesbyrde, og der forekommer afskalninger efter en årrække selv på huse, hvor grundbehandlingen er korrekt.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at de konstaterede afskalninger på facaderne skyldes fejlkonstruktion, eller at facaderne kræver et særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde i forhold til tilsvarende vandskurede og malerbehandlede facader. Nævnet bemærker, at det fremgår af bilag 3 til bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer 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".

Nævnet har også lagt vægt på, at forholdet ikke har betydning for klimaskærmens funktion og holdbarhed, og at der ikke er oplysning om, at der trænger vand ind i bygningen.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings