

AF 71040

Afsagt 5. november 2007

Kort resumé

Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække afskalninger af puds på gammel ejendom bl.a. fordi en overmaling af pudset ikke var forkert på udførelsestidspunktet.

Kommentar

Et eksempel på, at ankenævnet er tilbageholdende med at pålægge ejerskifteforsikringen dækningspligt for pudsskader i gamle ejendomme.

Resumé

Hus fra 1919 med pudsede ydervægge, solgt 2001. I tilstandsrapporten med karakteren K1 angivet, at der var smårevner i facaden. Desuden var med henvisning til en geoteknisk rapport angivet, at huset havde markante sætninger. I købsaftalen var angivet, at køber havde fået et afslag på 145.000 kr. i anledning af funderingsproblemerne. Efter købet fik køber foretaget ekstrarundering, hvilket efter det foreliggende medførte, at sætningerne ophørte. I 2006 anmeldte køber til ejerskifteforsikringen, at pudset faldt af ydervæggene, og at dette skyldtes, at ydervæggene før købers ejertid var blevet malet med en uhensigtsmæssig plasticmaling. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at pudsets afskalning skyldtes sætningsskader, og at køber før købet var bekendt med sætningsproblemerne.

Ankenævnet udtalte, at en pudset gammel ejendoms overflader skal vedligeholdes med korte intervaller, og at der vil ske afskalninger i et vist omfang efter få år. Hvad der har været anset for korrekt behandling, har skiftet i takt med, at der er gjort erfaringer med nye og mere diffusionsåbne malingstyper, og nævnet fandt ikke på det foreliggende grundlag, at malingbehandlingen på tidspunktet for udførelsen var forkert. Nævnet henviste endvidere til angivelsen i tilstandsrapporten af smårevner og til, at disse naturligt havde udviklet sig indtil ekstrarunderingen. Der var herefter ikke tale om en dækningsberettigende skade.