

AF 81286

Afsagt 3. september 2012

### **Kort resumé**

*Gammelt hus, hvis facader var blevet fejlbehandlet nogle få år før salget. Ejerskifteforsikringen pålagt at dække udbedring af partielle skader på facadebehandlingen. Herved henvist bl.a. til, at køber må forvente en klar vedligeholdelsesburde på huse som det omhandlede.*

### **Kommentar**

Afgørelsen er interessant på flere punkter.

For det første ved at lægge til grund, at facaderne var fejlbehandlet. Ankenævnet har ikke selv teknisk sagkundskab til at tage stilling, hvad der er rigtige udførelsesmetoder, men her kunne forholdet læses direkte ud af produktbeskrivelsen for den maling, som sælger havde malet facaderne med.

For det andet, fordi afgørelsen reelt næsten indeholder en slags oversigt over ankenævnets praksis med hensyn til skader på facaderne på gamle huse. Denne praksis kan måske sammenfattes således:

Køber må være forberedt på, at facaderne på et gammelt hus er blevet uhensigtsmæssigt vedligeholdt gennem årene. Køber skal derimod ikke være forberedt på, at sælger kort før salget har foretaget en uhensigtsmæssig facadebehandling, og hvis dette er tilfældet, skal ejerskifteforsikringen dække. Ejerskifteforsikringen skal dog kun dække i et omfang, der får huset op på det niveau, som køber med rimelighed måtte forvente. I visse tilfælde betyder dette imidlertid, at ejerskifteforsikringen skal dække en fuldstændig omgørelse af facadebehandlingen.

Ankenævnets afgørelser om skader på ved facader synes under alle omstændigheder at være konkrete afgørelser på grundlag af omstændighederne i den enkelte sag.

Generelt synes det det at være hensigtsmæssigt at få afholdt syn og skøn før en klage til ankenævnet over defekter ved facader, til konstatering af, hvad defekterne går ud på, hvad de skyldes, og hvordan de skal udbedres. Se om oplysning af sagerne for ankenævnet Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 10.

### **Resumé**

Hus fra 1933, købt 2009. Det fremgår, at husets facader var strøget med kalk (puds?), og at sælger havde malet facaderne flere gange i sin ejertid med facademalingen Cempexo, sidste gang ca. fire år før salget.

Kort efter overtagelsen konstaterede køber, at malingen på facaderne skallede af. Ejerskifteforsikringen afviste dækning bl.a. med henvisning til, at Cempexo er velegnet til den pågældende type arbejder, og at der ved malede facader må ventes en løbende og enkelte gange mere dybtgående vedligeholdelse.

Ankenævnet udtalte, at maling med Cempexo på en kalket væg er en fejlbehandling. Ankenævnet henviste herved til en tidligere afgørelse, hvor ankenævnet omtalte, at Cempexo ifølge produktbeskrivelsen ikke bør anvendes på kalkede overflader.

Ankenævnet udtalte videre følgende (af overskuelighedsgrunde lidt omformuleret gengivet):

Der var efter sagens oplysninger alene tale om partielle skader, der måtte kunne udbedres ved en partiel reparation.

En køber kunne – også henset til husets alder – ikke forvente, at vedligeholdelsen af facaderne var sket optimalt gennem årene. Der hviler endvidere en klar vedligeholdelsesbyrde på huse som det omhandlede, og afskalninger kan forekomme efter en årrække på huse, selv hvor grundbehandlingen er korrekt.

Ankenævnet pålagde herefter ejerskifteforsikringen at erstatte udgiften til udbedring af partielle skader på facaderne.