

AF 84922

Afsagt 31. marts 2014

Kort resumé

Hus fra 1927, købt 2006. I 2005 var der lagt ny puds på facaderne. I 2012 konstaterede køber, at pudsen skallede af. Ejerskifteforsikringen ikke pålagt dækningspligt med henvisning til følgende: En køber kan ikke forvente, at facader er vedligeholdet optimalt gennem årene. Der hviler endvidere en latent vedligeholdelsesbyrde på huse som det omhandlede, og afskalninger forekommer efter en årrække, selvom grundbehandlingen er korrekt.

Kommentar

Afgørelsen er ikke udtryk for noget nyt. Den er imidlertid medtaget, fordi den er en markant illustration af følgende:

En køber af et ældre hus være forberedt på, at huset er uhensigtsmæssigt vedligeholdet gennem tiden, ikke mindst med hensyn til facadebehandling. Køberen af sådant hus må også være forberedt på at skulle vedligeholde facaderne regelmæssigt med nogle ret få års mellemrum. En lignende afgørelse på begge punkter er AF 79291.

Begge de nævnte punkter kan måske imidlertid komme bag på mange købere, og det er nok hensigtsmæssigt, at køberrådgiverne er opmærksomme på dem.

Generelt synes ankenævnets afgørelser om defekter ved facadebehandlingen af ældre huse at være konkrete afgørelser. Se henvisningerne i rubrikken »Facader« i emneregistrets rubrik vedrørende afgørelser om ejerskifteforsikringer.

Resumé

Hus fra 1927, købt 2006. Efter sagens oplysninger var husets facader blevet pudset i 2005.

I 2012 anmeldte køber til ejerskifteforsikringen, at pudset på facaderne skallede af. Hovedårsagen var ifølge køber, at pudsen var anbragt på et kalklag. Ifølge forsikringsselskabet var årsagen derimod, at pudslaget var for tyndt og desuden var forkeret blandet. Ejerskifteforsikringen afviste dækning bl.a. med henvisning til, at pudslaget trods fejlene ikke havde haft nedsat levetid, idet levetiden for puds af den pågældende type er mellem 5 og 10 år.

Ankenævnet udtalte:

En køber kan ikke forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt. Der påhviler en latent vedligeholdelsesbyrde på bygninger, som den omhandlede, og afskalninger forekommer efter en årrække selv på huse, hvor grundbehandlingen er korrekt.

Ankenævnet fandt endvidere ikke, at køber havde bevist, at der forelå en dækningsberettigende skade, og ankenævnet fandt herefter ikke grundlag for at pålægge ejerskifteforsikringen dækningspligt.