

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. februar 2024 blev i sag nr. 100021:

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. I klageskema af 26/6 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"September 2021 køber jeg huset, som er bygget 2012. Der er ingen anmærkninger på træet i tilstandsrapporten.  
Ca. 6 måneder efter opdager jeg råd bag den heldækkende overfladebehandling på sydvendt facade (hus og garage).  
Jeg sørger dækning for skader. Men vil også have malingen af huset. Da jeg ytrer min bekymring omkring at huset ikke kan ånde grundet forkert malebehandling. Dette afviser ejerskifte (se dokument: 1. skadesafgørelse).  
Jeg har nu selv fået malingen fjernet fra huset og kan konstatere plamager på alle husets facader (ligner Skimmelsvamp).  
Inden Maling blev fjernet, oplevede jeg løbende afskalninger og bobler på især sydvendt facade. Ejerskifte mente ikke at det ville blive et problem fremadrettet på andre facader. Jeg mener de sorte plamager bag malingen lige netop viser det modsatte.  
Ejerskifte sender taksator ud af flere omgange. Der foretages aldrig en fugtmåling mm. fra ejerskiftes side. Hvilket jeg også påpeger.

## **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**

Selskabet skal dække mine udgifter ifm. at få maling fjernet (22.000kr + moms). Derudover skal de dække udgiften for skimmelsvamp udredning og at få huset malet igen. Da jeg købte et nymalet hus uden anmærkninger i tilstandsrapporten på husets træværk."

# Ankenævnet for Forsikring

2.

100021

Selskabet har i brev af 24/8 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagen vedrører husets facader, som ifølge klager er behandlet med en forkert type maling, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har dækket udbedring af rådskader og montering af lister omkring alle vinduer og døre men afvist at dække en afrensning af facaderne og ny malerbehandling med henvisning til, at der er anvendt maling, som er egnet til træfacader, og at der ikke er konstateret skader, som kan relateres til den valgte maling.

## Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. september 2021.

I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 11. september 2020.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 20. september 2022 anmelder klager, at malingen bobler på hhv. husets og garagens sydvendte facader, og at dele af træværket er blødt/råddent. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 18. oktober 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Den 9. november 2022 beder skadebehandleren klager om at afklare med sin husforsikring, i hvilket omfang rådskaderne er dækket af dem.

Den 14. december 2022 oplyser klager til DBF, at hans husforsikring dækker en udskiftning af 2 bjælker på den sydvendte facade.

Den 29. december 2022 meddeler DBF dækning til udbedring af råd i bjælkeender ved det sydøstlige hjørne af garagen, de sydøstlige hjørner af beboelsen og i bunden af facaden på beboelsen.

Skadebehandleren beder klager om at fremsende et tilbud på udbedring.

Den 9. januar 2023 fremsender klager et tilbud til DBF. Tilbuddet indeholder væsentlig mere end det, som DBF har givet dækning til, hvorfor skadebehandleren beder klager om at fremsende et nyt tilbud, som kan danne grundlag for en erstatningsopgørelse.

Klager vender tilbage den 15. januar 2023 og oplyser, at han har drøftet sagen med [firma 1], som mener, at træet er vådt under malingen. Klagers krav er nu, at DBF dækker en fjernelse af den eksisterende overfladebehandling, en udbedring af alle rådskader og en ny malerbehandling.

På baggrund af de nye oplysninger foretager DBF en genbesigtigelse den 30. januar 2023 med henblik på at vurdere hhv. facademaling og de øvrige bjælkeender. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag E.

Den 7. februar 2023 afviser DBF at dække en afrensning af malingen men meddeler dækning til yderligere 4 bjælkeender. Skadebehandleren opgør den samlede erstatning på baggrund af tilbud fra KB til 54.812,50 kr. inkl. moms før fradrag af selvrisko på 5.000 kr.

Sagen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 11. april 2023 fastholder afslaget på dækning af ny facademaling.

Klager fremsender efterfølgende udtalelser fra forskellige sagkyndige, ligesom klager vælger at få afrenset alle facader for maling. DBF foretager derfor en ny besigtigelse for at besigtige de blottede facader.

Den 27. juni 2023 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag F. Supplerende billedmateriale fra besigtigelsen fremlægges som bilag G.

Efter besigtigelsen dækkes etablering af aluminiumslister omkring alle vinduer og døre.

Erstatningen opgøres til 31.937,50 kr. inkl. moms med fradrag af selvrisko på 5.000 kr.

Det fastholdes, at der ikke kan meddeles dækning til afrensning og ny malerbehandling.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Klager har fremlagt dele af korrespondancen. Supplerende korrespondance fremlægges som bilag H.

## **Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**

Klager kræver, at DBF skal dække udgifterne til at få malingen fjernet (27.500 kr.), udgiften til skimmeludredning samt en ny malerbehandling af huset.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at overfladebehandlingen på facaderne på overtagelsestidspunktet den 1. september 2021 udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et bjælkehus fra 2012 med ydervægge af vandrette 68x145 mm bjælker. Der er enighed om, at huset er opført efter sædvanlig byggemetode. DBF har dækket alle de konstaterede rådkader med undtagelse af de to bjælker, som klagers husforsikring har dækket. DBF har også dækket aluminiumslister omkring vinduer og døre.

Der er således enighed om, at nævnet alene skal tage stilling til, om klager har påvist, at overfladebehandlingen af facaderne medfører nærliggende risiko for skade.

Huset er oprindeligt malet med en transparent maling. Sælger har til DBF oplyst, at han før december 2013 malede huset med en heldækkende, hvid maling. Huset fik dengang 3 lag, og i ca. 2018 fik det et nyt lag. Se mail fra sælger af 28. juni 2023 (bilag H, side 10).

Der er enighed om, at sælger har malet med produktet Pinotex Dec, som er en halvmat akryl/alkyd baseret, dækkende træbeskyttelse. Ifølge produktbladet kan malingen anvendes til fa-

cader og giver 'optimal beskyttelse mod det hårde nordiske klima.' Malingen kan både anvendes på ubehandlet og tidligere behandlet træ.

Produktblad fremlægges som bilag I.

Klager har blotlagt alle facader, og ved DBF's besigtigelse konstateres ingen yderligere råd eller nedbrud. Der ses meget lokale områder med mindre mørkfarvning (formodet skimmel eller blåsplint). Hverken skimmel eller blåsplint er trænedbrydende.

Der er tale om almindeligt forekommende vækst på organiske facader. Der henvises til omfattende billedmateriale fra besigtigelsen (bilag G), som viser lyst og pænt træ uden nedbrud og kun begrænsede områder med lettere mørkfarvning.

Der er på baggrund af besigtigelsen intet grundlag for at sige, at facaderne er fejlbehandlede, og at sælgers valg af maling har medført de konstaterede rådskader.

Klager har fremlagt udtalelser fra hhv. [firma 2], [firma 3] og [firma 4]. [Firma 2], som er forhandler af maling, anfører, at der altid vil være risiko for afskalninger, når man anvendes heldækkende træbeskyttelse på vandret monterede brædder. Dette skyldes konstruktionsmæssige vandfælder, hvor fugt kan trænge ind. Firmaet anbefaler en transparent behandling fremfor en heldækkende.

[Firma 3], som producerer maling, anfører, at bjælkehuse i kraft af selve konstruktionen vil være mere udsat for, at der kan trænge vand ind i træet, hvilket med tiden kan udvikle sig til råd eller svamp, særligt i hjørnerne hvor bjælkerne samles i kryds. De anfører, at 'tyk, heldækkende maling' kan holde på fugten og skjule eventuelt begyndende problemer i underlaget.

[Firma 4] har produceret klagers hus, og klager har anmeldt rådskaderne til dem i henhold til garantien. [Firma 4's] medarbejder skriver, at det er hans overbevisning, at der er anvendt forkert malerbehandling. Han anfører, at man ikke kan anvende vandbaseret maling ovenpå oliebaseret – eller omvendt, og at huset begynder at 'svede' mellem de to malinger.

På baggrund af de fremlagte udtalelser kan det ikke konkluderes entydigt, hvorfor det skulle være forkert at anvende heldækkende maling, idet de anfører tre forskellige forklaringer.

Uanset at det fremgår af alle udtalelserne, at det er u hensigtsmæssigt at anvende heldækkende maling på bjælkehuse, så er der tale om en maling, som markedsføres og sælges som facademaling – også til huse med vandret monterede brædder (som det hus, der er på malerbøttens label). Hertil kommer, at der ikke er konstateret skader, som tyder på, at der generelt er et problem med den valgte type af maling.

Den råd, som er konstateret i bjælkeenderne, skyldes, at disse er uafdækkede og særligt udsatte. Dette er almindeligt kendt.

Bjælkehuse er i sig selv særligt udsatte for rådskader, hvilket også fremhæves af både [firma 2] og [firma 3]. Sådanne huse kræver omhyggelig vedligeholdelse og jævnlig gennemgang af overfladebehandlingen. Det er ikke en fejl, at man maler sit bjælkehus med en heldækkende maling – man

må blot være indstillet på at skulle male sit hus med ca. 5 års mellemrum og herudover gennemgå huset jævnligt og reparere eventuelle afskalninger/revner i malingen.

Henset til, at sælger senest malede huset i 2018, er det således ikke usædvanligt, at klager må afrense løs, afskallende, revnet maling og påføre ny maling. Det forhold, at sælgers vedligeholdelse af facaderne ikke er udført optimalt, udgør herudover ikke i sig selv en skade under ejerskifteforsikringen. Det afgørende er, om der er nærliggende risiko for skade.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at den anvendte maling er årsag til de konstaterede rådskader, eller at malingen i øvrigt på overtagelsestidspunktet den 1. september 2021 udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne."

Klageren har i brev af 1/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Det er vores opfattelse, ud fra DBFs sidste afvisning, at vi som købere skal 'bevise', at overfladebehandlingen af facaderne medfører nærliggende risiko for skade. Dette gør vi i nedenstående.

Som DBF opsummerer, har deres taksator, ..., besigtiget huset af tre omgange: 18 oktober 2022, 30 januar 2023 og 27 juni 2023. Imellem disse datoer har vi anmeldt nye skader på huset, som [taksator] også har kunne konstatere ved besigtigelserne. Her kan vi således konstatere, at de få og måske små skader, som var der første gang har udviklet sig måned efter måned mens malingen har været på huset.

DBF har kontaktet sælger, ..., og har fået oplyst at han sidst malede huset med den heldækkende maling i ca. 2018. Inden vi købte huset, blev vi informeret af sælger, at han selv havde malet huset inden huset blev sat til salg den 16. september 2020. Sælger, ..., var så venlig at lade flere bølter restmaling stå fra han sidst malede huset og kunne tilføje: 'at vi ikke behøvede at male huset igen før om måske 7 år.' Derfor undrer der os meget, at der på disse bølter er en dato som hedder 12 juli 2020 og er købt i [byggemarked]. Se billede længere nede. Det vil sige, at malingen er købt to måneder før huset er sat til salg. Hvilket stemmer overens med hvad vi blev informeret om inden købet, gik igennem.

Sammenholdt med ovenstående var der ingen anmærkninger i tilstandsrapporten, som er udført 11. september 2020. Vi, som købere, melder første skade til DBF 20. september 2022, således kun et år efter overtagelse af ejendommen og hvad vi kan konstatere, kun to år efter huset er blevet malet sidst.

Det er blevet konstateret, at rådskaderne har været til stede allerede ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Da skaderne på især hjørnerne var så omfattende, at skaden træder flere år tilbage. Vi kan således konstatere igen, at sælger har misvedligeholdt facaderne ved at male henover allerede eksisterende råd, da vi nu har fastslået periode for sidste malerbehandling som ligger mellem den 12. juli 2020 og 11 september 2020. Vi har overtaget ca. 20 liter pinotex restmaling, som vi blev informeret om af sælger, var fra han sidst malede huset sommeren 2020, inden huset blev sat til salg. Se nedenstående billeder. Det er derfor vores overbevisning at sælger har handlet i ond tro og skjulte kendte skader inden salget. Derudover har sælger misinformeret DBF omkring hvornår han sidst har malet huset.

...

DBF skriver således: 'Henset til, at sælger senest malede huset i 2018, er det således ikke usædvanligt, at klager må afrense løs, afskallende, revnet maling og påføre ny maling. Det forhold, at sælgers

vedligeholdelse af facaderne ikke er udført optimalt, udgør herudover ikke i sig selv en skade under

ejerskifteforsikringen. Det afgørende er, om der er nærliggende risiko for skade.'

Da vi som købere, mener at det ikke kan passe, at huset sidst er malet i 2018, er det usædvanligt at vi gang på gang har afrenset løs, afskallende maling, at malingen bobler hver eneste gang det regner, at stort set alle hjørner er pilrådne. Vi vil derfor mene, at det er sælgers vedligeholdelse af facaderne, der ikke er udført optimalt og derfor præcis udgør en nærliggende risiko for skade.

DBF skriver således: 'Den råd, som er konstateret i bjælkeenderne, skyldes, at disse er uafdækkede og særligt udsatte. Dette er almindeligt kendt. Bjælkehuse er i sig selv særligt udsatte for råds-kader, hvilket også fremhæves af både [firma 2] og [firma 3]. Sådanne huse kræver omhyggelig vedligeholdelse og jævnlig gennemgang af overfladebehandlingen.'

Men hvis huset er malet sommeren 2020 og vi melder en skade to år senere, vil vi mene at der enten er fejl i malingen (som allerede er blevet afkræftet) eller at sælger i dette tilfælde ikke har været omhyggelig med vedligeholdelsen af huset. Da han har malet forkert og ikke fulgt producentens anvisninger. Derfor har maling afskallet / sluppet rundt på hele hus og garage. Dette har været i sådan en sådan grad. At løbende reparationer ikke har været tilstrækkeligt. Vi har derfor søgt vejledning hos egen forsikring samt [firma 2], som begge har rådet os til at få fjernet den hel-dækkende behandling. Grundet afvisning fra DBF tog vi sagen i egen hånd. Da skaderne, som beskrevet i tilsynsnotatet mm. fortsatte / udbredte sig.

Vi er derfor af den overbevisning, at vores klage skal imødekommes samt dertilhørende udgifter skal afdækkes, herunder:

- Sandblæsning af huset
- Slibning af hele huset + garage
- Afrensning
- Malermaterialer
- Arbejderstimer vedr. malerarbejdet af husets + garagens facader.

Da sælger har misinformeret og skjult skader ifm. udarbejdelse af tilstandsrapporten. Vi købte et flot 'nymalet' hus opført 2012, som ikke havde en eneste anmærkning på træværket i tilstandsrapporten. Vi mener derfor ikke, at vi skal have udgifter ifm. udbedring af skjulte skader mm."

Selskabet har i brev af 31/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Det er uklart, om klager fortsat mener, at der er anvendt forkert type maling, eller om påstanden nu er, at sælger har overmalet råds-kader og på den måde forsøgt at skjule dem.

Hvorvidt sælger har malet hele huset eller blot foretaget reparationer i 2020 er ikke kendt, men det ændrer ikke på, at der ikke er konstateret andre råds-kader end de, som selskabet har dækket, og at der ikke er påvist en sammenhæng mellem disse og den anvendte malingstype."

# Ankenævnet for Forsikring

7.

100021

Til dette har klageren fremsendt brev af 31/10 2023, hvori det bl.a. er anført:

"Dansk Boligforsikrings taksator har i sine rapporter konstateret at skaderne har udviklet sig over den tid, sagen har kørt. Vi er enige om, at det kan lyde uklart om det er forkert type maling eller sælgers manglende vedligehold/at rådska-derne blot er malet over og dermed bevidst har forsøgt at skjule disse skader. Som vi ser det er det sagen uvedkommende, da fakta er, at rådska-derne er opstået og at det umuligt kan være nye ejere af huset, som ikke har vedligeholdt det. Vi vil igen fremhæve, at skaderne siden første taksatorrapport til sidste havde udviklet sig markant. Dette står også beskrevet i taksators rapport. Hvis ikke vi som ejere af huset havde fået malingen af i sommer, var udviklingen forsat og skaderne ville have bredt sig. Den endelige opgørelse gav også ca. 12 ekstra meter udskiftning end der var konkluderet måneder forinden af taksator.

Derfor mener vi ikke, at det ene argument udelukker det andet. Da Rapporten [firma 2] som er udarbejdet af fagpersoner anbefaler, at overfladebehandlingen fjernes til trærent. Dette har vi gjort (vi har selv betalt for det), og siden hen har vi bevist at sælger bevidst har overmalet råd og sminket huset inden et salg. Dette har som tidligere beskrevet resulteret i utallige afskalninger rundt på huset facader. Vi har lagt penge og MANGE arbejdstimer i det, som vi ikke mener, vi skal betale for."

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af besigtigelsesnotat af 18/10 2023 fremgår bl.a.:

**"Udvendigt på garage:**

Foto 1: ... Der ses nedbrydning i bjælkerne i hjørnesamlingen.

Foto 2: ... Der ses nedbrydning i bjælkerne i hjørnesamlingen.

Foto 3: ... Der ses nedbrydning i bjælkerne i hjørnesamlingen.

Foto 4: ... Der ses nedbrydning i bjælkerne i hjørnesamlingen.

...

**Udvendigt på Beboelsen:**

Foto 5: ... Der ses begyndende nedbrydning i bjælkerne i hjørnesamlingen.

Foto 6: ... Der ses nedbrydning i bjælkerne i bunden af væggen.

Foto 7: ... Nedbrydningen i bunden ses ca. 1,4 m lang.

Foto 8: ... Der ses begyndende nedbrydning i bjælkerne i hjørnesamlingen.

...

**Konklusion**

Ved besigtigelse anviser FT. de anmeldte steder på bygningen.

Her ses der nedbrud i bjælkerne. Det anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen og har udviklet sig siden, dog i begrænset grad. Bjælkerne ses som de oprindelige fra opførelsen i 2012 og ses som sædvanlig byggemetode for bjælkehuse. Der ses ingen følgeskader.

...

**Udbedring og økonomi**

Udskiftning af de nedbrudte bjælker.  
Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms): 28.000-32.000 kr."

Af besigtigelsesnotat af 30/1 2023 fremgår bl.a.:

**"Konklusion**

Ved besigtigelsen anviser FT. facaderne mod syd og vest (se nedenstående placering af anmeldte forhold)

Her ses malingen med mange 'bobler' Ved ganske let berøring slipper facademalingen underlaget. Bjælkerne bag malingen ses opfugtede. Manglende vedhæftning og 'bobler' ses mest udbredt på syd og vest facaderne.

Facaderne er malet af sælger umiddelbart lige før salg (oplyst af FT.) Malingen der er anvendt, er af fabrikatet Pinotex-Superdec. Luftfotos viser at ejendommen også var hvidmalet i 2017.

Ved henvendelse til [firma 2], som har support på Pinotex maling, oplyses der at Superdec er en heldækkende akryl/alkyd maling. Denne maling anses for at være åndbar, dog nedsættes denne åndbarhed ved påføring af flere lag maling.

Årsagen til den dårlige vedhæftning skyldes til dels manglende afrensning (algefjerner) samt for dårlig afslibning før malerbehandling. Denne dårlige udførelse samt den øgede belastning af gavlene mod syd og vest, må anses for at være årsagen til det anmeldte.

Bjælkehuset ses opført som sædvanlig byggemetode. Malingen af facaden ses som dårligt udført arbejde.

[Firma 2] oplyser at de vil anbefale en transparent malerbehandling af facaderne.

Facaderne og deres malerbehandling var til stede ved overtagelsen og forholdet har udviklet sig siden.

Ved besigtigelsen anviser FT. yderlige 4 hjørner med råd/nedbrydning. Disse hjørner ses som de tidligere anmeldte med begyndende nedbrydning/råd.

Nedbrydningen ses i bjælkeenderne som er udsatte da de ikke er beskyttet af udhæng.

Disse nedbrydninger har været begyndende ved overtagelsen og vil forsat være under udvikling. Der ses ingen følgeskader.

...

**Byggesag, digitale oplysninger, historik**

Der er hentet byggetegninger i forbindelse med udarbejdelse af tidligere notat. FT. anmelder råd i bjælkeender og disse bliver besigtiget og notat udarbejdet.

Under sagsbehandlingen oplyser FT. at omfanget af råds-kaderne er større end først anmeldt. Derudover oplyser FT. at ejendommens facader er fejlbehandlet med forkert anvendelse/udførelse af facademaling.

Der foretages ny besigtigelse ifølge aftale med skadesbehandler.

Luftfotos viser at ejendommen var malet med hvidmaling tilbage i 2019 (måske tidligere, ikke muligt at finde fotos der viser det) Fotos fra FT. viser at ejendommen var brun ved opførelsen af poolen (omkring 2014) altså må farveskiftet ligge mellem 2014 og 2019.

...

Nye råds-kader.

...

Foto 48: ... Der ses råd/nedbrydning i bjælkeenderne.

Foto 49: ... Der ses råd/nedbrydning i bjælkeenderne.

Foto 50: ... Der ses råd/nedbrydning i bjælkeenderne.

Foto 51: ... Der ses råd/nedbrydning i bjælkeenderne.

Foto 52: ... Der ses råd/nedbrydning i bjælkeenderne.

...

## **Udbedring og økonomi**

Råds-kader:

Bjælkeenderne afkortes og afdækkes med alu-hjørner. I alt 7 hjørner.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

Råds-kader:

50.000-60.000 kr."

Af besigtigelsesnotat af 27/6 2023 fremgår bl.a.:

### **"Anmeldt forhold**

Anmeldt forhold omhandler:

Skimmel på facaderne.

...

Konklusion

Der er partielle områder med mindre forekomst af formodet skimmel.

De partielle områder med mindre mørke aftegninger skønnes at være begyndende skimmel. For endelig afklaring skal der udtages prøve til nærmere undersøgelse.

Disse områder skyldes almindelig forekommende vækst på organiske facader, dog øges risikoen for vækst grundet den formodede manglende afrensning (algefjerner) samt dårligt udført malerarbejde på facaderne.

Der konstateres ingen nedbrydning som følge af de mørke områder.

Skimlen (formodentligt skimmel) ved bunden af de udvendige inddækninger omkring vinduerne (FT's billeder) har ikke forårsaget nogen konstateret nedbrydning af konstruktionen. Opfugtningen sker da der er luft mellem bundkarmen og afdækningen.

Døre/vinduer placeret i gavle (ikke beskytte af udhæng) er i toppen også afsluttet med en udenpå læggende inddækning. Denne inddækning er fuget tæt ind mod facaden, denne løsning kræver ekstra vedligehold af fuger og facade. Der er ikke konstateret nedbrydning som følge.

...

#### **Byggesag, digitale oplysninger, historik**

Der er hentet byggetegninger i forbindelse med udarbejdelse af tidligere notat.

FT. anmelder råd i bjælkeender og disse bliver besigtiget og notat udarbejdet.

Under sagsbehandlingen oplyser FT. at omfanget af rådskaderne er større end først anmeldt. Derudover oplyser FT. at ejendommens facader er fejlbehandlet med forkert anvendelse/udførelse af facademaling.

Der foretages ny besigtigelse ifølge aftale med skadesbehandler.

Efterfølgende finder FT. efter afrensning af facaderne pletter der kunne ligne skimmel.

Der foretages ny besigtigelse ifølge aftale med skadesbehandler.

...

#### **Garage, gavl mod syd**

Foto 1: ... De mørke pletter er værst i det markerede område.

Foto 2: ... Der ses ingen nedbrydning.

...

#### **Garage, gavl mod nord**

Foto 3: ... De mørke pletter er værst i det markerede område

...

Foto 5: ... Der ses luft mellem inddækning og bundkarmen (foto 5 og 6)

...

#### **Beboelse, gavl mod nord.**

Foto 7: ... De mørke pletter er værst i det markerede område.

Foto 8: ... Der ses ingen nedbrydning.

Foto 9: ... Der ses luft mellem inddækning og bundkarmen (foto 9 og 10)

Foto 11: ... De mørke pletter er værst i det markerede område.

Foto 12: ... Der ses ingen nedbrydning.

Foto 13: ... Der ses luft mellem inddækning og bundkarmen (foto 13 og 14)

#### **Beboelse, facade mod vest.**

Foto 15: ... De mørke pletter er værst i det markerede område.

Foto 16 ... Der ses ingen nedbrydning.

Foto 17: ... Der ses luft mellem inddækning og bundkarmen (foto 17 og 18).

**Beboelse, gavl mod syd.**

Foto 19: ... De mørke pletter er værst i det markerede område.

Foto 20: ... Der ses ingen nedbrydning.

Foto 21: ... De mørke pletter er værst i det markerede område.

Foto 22: ... Der ses ingen nedbrydning.

Foto 23: ... Der ses luft mellem inddækning og bundkarmen (foto 23 og 24)

...

**Inddækning over døre/vinduer.**

Foto 25: ... Inddækningen ses afsluttet mod facade med gummifuge. (foto 25 og 26) Dette er generelt for alle døre/vinduer.

Foto 26: ... Der ses ingen nedbrydning.

...

**Udbedring og økonomi**

1. Etablering af drypnæser og sålbænke.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

1. 30.000-40.000 kr."

Af e-mail af 2/5 2023 fra firma 3 fremgår bl.a.:

"Nu ved jeg ikke med sikkerhed hvad alle vores konkurrenter i branchen anbefaler, men jeg kunne forestille mig, at vi alle har rimeligvis samme holdning til disse konstruktioner.

Bjælkehuse vil i kraft af selve konstruktionen være mere udsat for, at der kan trænge vand ind i træet hvilket med tiden kan udvikle sig til råd eller svamp.

Særligt i hjørnerne hvor bjælkerne samles i kryds vil der være stor risiko for indtrængende vand. Ligeledes vil man opleve, at de store bjælker får svindrevner hvor vandet kan forårsage store fugtphobninger dybt inde i træet.

Tykke heldækkende behandlinger vil dels holde mere på fugten, men også have en uheldig tendens til at skjule evt. begyndende problemer i underlaget.

Med baggrund i ovenstående anbefaler vi altid kun at behandle med tynde og laserede behandlinger når der er tale om bjælkehuse. Som nævnt ved vores samtale sidst så er det faktisk også en anbefaling man arbejder ud fra hos vores samarbejdspartner ...

Hvad angår din situation så synes jeg helt bestemt, at du skal rette henvendelse til husfirmaet og bede dem tage stilling til situationen, huset er trods alt stadig kun 12 år gammelt og burde slet ikke være i søgelyset for råd og svamp på et så tidligt tidspunkt."

Af rapport af 27/3 2023 fra firma 2 fremgår bl.a.:

"Vi har den 23. marts 2023 besigtiget facaden på ovenstående adresse med henblik på at finde årsag til blæredannelser, afskalninger og råd.

Vi har modtaget følgende oplysninger:

Huset er bygget i 2012, og facaden er fra start behandlet med en ukendt transparent behandling.

Efterfølgende er facaden behandlet med heldækkende træbeskyttelse i hvid nuance.

#### **Observation & Konklusion:**

Facaden fremstår i dag med blæredannelser, afskalninger og råd på dele af træværket.

Da det er vandret monterede brædder, vil der altid være en risiko for afskalninger, når der anvendes en heldækkende træbeskyttelse.

Dette skyldes konstruktionsmæssige vandfælder, hvor fugt kan trænge ind.

For at stoppe udviklingen, vil vi anbefale at fjerne hele malebehandlingen til trærent.

Grundet konstruktion med vandfælder fraråder vi at anvende en heldækkende behandling, vi anbefaler i stedet en transparent behandling.

#### **Klargøring inden ny behandling:**

- **Fjerne eksisterende malebehandling til trærent.**
- **udskifte angrebet træ**
- **Sikre god udtørring inden påbegyndelse af videre behandling.**

#### **Behandlingsanvisning:**

- Grunding med Nordsjö Tinova Wood Base Oil.
- Oliere 2 gange med Nordsjö Tinova Traditional Allround Oil pigmenteret i ønsket kulør."

...

#### **Forbehold og gode råd:**

Konstruktionsmæssige fejl og mangler kan have en direkte effekt på levetiden af malebehandlingen.

Mal ikke i direkte solskin, eller med udsigt til nedbør eller dugdannelse inden for 6 timer, efter påføring.

Den relative luftfugtighed på maximalt være 80 % rh, under produktets påføring og i produktets tørretid.

Temperaturen skal ligeledes være min 10°C og max 25°C i luft og underlag, døgn temperaturen må ikke komme under 5 °C.

#### **Vedligeholdelse udvendig facade:**

Vedligeholdelse: Tjek facadens tilstand årligt for eventuelle begyndende revner og afskalninger, skader skal udbedres løbende.

Vedligeholdelsesintervallet er afhængig af vejrlig og omkringliggende miljø, overmaling udføres efter behov.

Rengøring: Malede flader bør ikke vaskes før produktet er gennemhærdet efter 3-4 uger, det anbefales af afvaske overfladerne hvert år."

# Ankenævnet for Forsikring

13.

100021

Af e-mail af 20/6 2023 fra firma 4 fremgår bl.a.:

"Huset er fra start malet med en transparent maling. Som du så fortalte mig, havde bygherre inden salg malet den over med en heldækkende maling. Problemet med råd opstår, når man skifter malingstype fra vandbaseret til oliebaseret eller omvendt. De to malinger kan ikke arbejde sammen, og huset begynder at 'svede' mellem de to malinger (det 'sveder' mest på sydsiden)."

Af malingens produktblad fremgår bl.a.:

**"Pinotex Superdec**

Til facader, hegn og lign.

**Produktbeskrivelse:**

Pinotex Superdec er en halvmat akryl/alkyd dækkende træbeskyttelse.

Pinotex Superdec giver optimal beskyttelse mod det hårde nordiske klima og har god farve- og glans holdbarhed. Yder god beskyttelse mod overfladebegroninger, som mug og skimmelsvamp.

**Anvendelse:**

Til behandling af nyt og ubehandlet træ, træfacader, gavle, hegn og lignende, samt på tidligere behandlede overflader."

Af e-mail af 28/6 2023 fra sælgeren fremgår bl.a.:

"Huset er malet før Stormen bodil som var mellem d. 4-7 dec. 2013. Huset fik 3 lag maling dengang.

Jeg har vedhæftede billede af et væltet legehuse i stormen, hvor man kan se at huset var malet.

Det er den samme maling der er anvendt i 2013, som der blev anvendt da man lavede det opfriskende lag i ca. 2018. Så vidt vi blev informeret bør man dække med et nyt lag ca. hvert 5 år også selvom der står+ 12 år på malingen. Til gengæld skulle det så kun være nødvendigt at male 1 lag hvert 5 år i følge den rådgivning vi fik fra [byggemarked]."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

**"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.

...

#### 4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

...

##### 4.6

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1."

Sekretariatet har gennemset videomateriale af maling, der skrubes af, hvor der ses fugtigt træværk under malingen.

#### Nævnet udtaler:

Klageren overtog den 1/9 2021 den forsikrede ejendom, som er et bjælkehus opført i 2011 med ydervægge af vandrette bjælker. Ejendommens facader er oprindeligt malet med transparent maling. I december 2013 blev facaderne malet med heldækkende maling. Klageren anmeldte den 20/9 2022, at malingen på ejendommens sydlige facade revnede og boblede, og at der flere steder var råd i træværket. Selskabet besigtigede ejendommen den 18/10 2022, hvorefter selskabet dækkede råd i bjælkeender ved det sydøstlige hjørne af garagen, de sydøstlige hjørner af beboelsen og i bunden af facaden på beboelsen. Selskabet besigtigede ejendommen den 30/1 2023, hvorefter selskabet dækkede yderligere 4 bjælkeender. Klageren fik den 19/6 - 20/6 2023 afrenset alle facader for maling. Selskabet besigtigede ejendommen den 27/6 2023 og dækkede etablering af aluminiumslister omkring alle vinduer og døre.

Klageren kræver dækning for udgift til afrensning af facaden på 22.000 kr. + moms, dækning af ny malerbehandling af huset og udredning for skimmelsvamp. Klageren har anført, at sælgerens vedligeholdelse af facaderne ikke er udført optimalt og udgør nærliggende risiko for skade. Klageren har anført, at sælgeren lod restmaling stå ved salget af ejendommen. Ifølge datoen under spanen med maling har sælgeren malet huset i 2020, lige før det blev sat til salg. Sælgeren har malet hen over eksisterende råd, og rådsråderne var til stede ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Skaderne på hjørner er så omfattende, at det går flere år tilbage. Klageren har anført, at rådsråderne udviklede sig mellem selskabets første og sidste besigtigelse. Hvis ikke malingen var blevet renset af, ville skaderne have udviklet sig, hvilket understøttes af de sorte

# Ankenævnet for Forsikring

15.

100021

plamager /skimmelsvamp under malingen. Klageren har anført, at "vi købte et flot 'nymalet' hus opført 2012, som ikke havde en eneste anmærkning på træværket i tilstandsrapporten. Vi mener derfor ikke, at vi skal have udgifter ifm. udbedring af skjulte skader".

Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist, at den anvendte maling er årsag til de konstaterede rådskader, eller at malingen på overtagelsestidspunktet i øvrigt udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at facaderne ikke er fejlbehandlede. Sælgerens valg af maling har ikke medført de konstaterede rådskader. Bjælkehuse er i sig selv særligt udsatte for rådskader. Den konstaterede råd i bjælkeenderne skyldes, at de er uafdækkede og særligt udsatte. Selskabet har anført, at sælgeren senest malede huset i 2018. Det er derfor ikke usædvanligt, at klageren må afrense løs, afskallende, revnet maling og påføre ny maling. Det er ikke en fejl, at man maler sit bjælkehus med en heldækkende maling. Man må blot være indstillet på at skulle male sit hus med ca. 5 års mellemrum og herudover gennemgå huset jævnlige og reparere eventuelle afskalninger/revner i malingen. Selskabet har anført, at det er uvist, om sælgeren malede hele huset eller blot foretog reparationer med malingen fra 2020. Selskabet har anført, at træet på facaderne er lyst og pænt. De begrænsede områder med misfarvninger er formodet blåsplint eller skimmel, som ikke er trænedbrydende.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 30/1 2023, at malingen ses "med mange 'bobler'". Ved ganske let berøring slipper facademalingen underlaget. Bjælkerne bag malingen ses opfugtede. Manglende vedhæftning og 'bobler' ses mest udbredt på syd og vest facaderne ... Ved henvendelse til [firma 2], som har support på Pinotex maling, oplyses der at Superdec er en heldækkende akryl/alkyd maling. Denne maling anses for at være åndbar, dog nedsættes denne åndbarhed ved påføring af flere lag maling. Årsagen til den dårlige vedhæftning skyldes til dels manglende afrensning (algefjerner) samt for dårlig afslibning før malerbehandling. Denne dårlige udførelse samt den øgede belastning af gavlene mod syd og vest, må anses for at være årsagen til det anmeldte. Bjælkehuset ses opført som sædvanlig byggemetode. Malingen af facaden ses som dårligt udført arbejde ... Nedbrydningen ses i bjælkeenderne som er udsatte da de ikke

er beskyttet af udhæng. Disse nedbrydninger har været begyndende ved overtagelsen og vil forsat være under udvikling".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 27/6 2023, at "Der er partielle områder med mindre forekomst af formodet skimmel. De partielle områder med mindre mørke aftegninger skønnes at være begyndende skimmel. For endelig afklaring skal der udtages prøve til nærmere undersøgelse. Disse områder skyldes almindelig forekommende vækst på organiske facader, dog øges risikoen for vækst grundet den formodede manglende afrensning (algefjerner) samt dårligt udført malerarbejde på facaderne. Der konstateres ingen nedbrydning som følge af de mørke områder".

Det fremgår af e-mail fra firma 3 (producent af maling), at "Bjælkehuse vil i kraft af selve konstruktionen være mere udsat for, at der kan trænge vand ind i træet hvilket med tiden kan udvikle sig til råd eller svamp. Særligt i hjørnerne hvor bjælkerne samles i kryds vil der være stor risiko for indtrængende vand. Ligeledes vil man opleve, at de store bjælker får svindrevner hvor vandet kan forårsage store fugtophobninger dybt inde i træet. Tykke heldækkende behandlinger vil dels holde mere på fugten, men også have en uheldig tendens til at skjule evt. begyndende problemer i underlaget. Med baggrund i ovenstående anbefaler vi altid kun at behandle med tynde og laserede behandlinger når der er tale om bjælkehuse ... huset er ... stadig kun 12 år gammelt og burde slet ikke være i søgelyset for råd og svamp på et så tidligt tidspunkt".

Det fremgår af rapport fra firma 2 (forhandler af maling), at "Da det er vandret monterede brædder, vil der altid være en risiko for afskalninger, når der anvendes en heldækkende træbeskyttelse. Dette skyldes konstruktionsmæssige vandfælder, hvor fugt kan trænge ind. For at stoppe udviklingen, vil vi anbefale at fjerne hele malebehandlingen til trærent. Grundet konstruktion med vandfælder fraråder vi at anvende en heldækkende behandling, vi anbefaler i stedet en transparent behandling".

# Ankenævnet for Forsikring

17.

100021

Det fremgår af e-mail fra firma 4 (husproducent), at "Problemet med råd opstår, når man skifter malingstype fra vandbaseret til oliebaseret eller omvendt. De to malinger kan ikke arbejde sammen, og huset begynder at 'svede' mellem de to malinger (det 'sveder' mest på sydsiden)". Det fremgår af e-mail fra sælgeren, at "Huset er malet før Stormen bodil som var mellem d. 4-7 dec. 2013. Huset fik 3 lag maling dengang ... Det er den samme maling der er anvendt i 2013, som der blev anvendt da man lavede det opfriskende lag i ca. 2018. Så vidt vi blev informeret bør man dække med et nyt lag ca. hvert 5 år også selvom der står+ 12 år på malingen".

Det fremgår af malingens produktblad, at "Til facader, hegn og lign. Produktbeskrivelse: Pinotex Superdec er en halvmat akryl/alkyd dækkende træbeskyttelse. Pinotex Superdec giver optimal beskyttelse mod det hårde nordiske klima og har god farve- og glans holdbarhed. Yder god beskyttelse mod overfladebegroninger, som mug og skimmelsvamp. Anvendelse: Til behandling af nyt og ubehandlet træ, træfacader, gavle, hegn og lignende, samt på tidligere behandlede overflader".

Det fremgår af fotografi af en spand med malingen, at der under spanden fremgår datoen "12-07-2020".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet bemærker også, at fejlagtig grundbehandling eller manglende vedligeholdelse af facaderne efter nævnets praksis ikke i sig selv medfører ret til forsikringsdækning. Afgørende er derimod, om den fejlagtige grundbehandling eller manglende vedligeholdelse på overtagelsestidspunktet har medført skade eller risiko for skade på de bagvedliggende bygningsdele, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet – udover de aluminiumslister og råds-kader, som selskabet allerede har dæk-

ket – var forhold ved facaden eller den anvendte maling, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for skimmelprøver eller afrensning og ny malerbehandling af facaderne.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at den anvendte maling ikke anses som uegnet til behandling af facader, og at der ikke ud fra de fremlagte udtalelser – der konkluderer forskellige årsager på afskalning og rådskader – kan udledes en sammenhæng mellem rådskaderne og den anvendte maling. Nævnet har her også lagt vægt på, at bjælkehuse i kraft af selve konstruktionen er mere udsat for, at der kan trænge vand ind i træet, og at rådskaderne hovedsageligt befinder sig på hjørner og uafdækkede bjælkeender, der er særligt udsatte steder.

Nævnet har videre lagt vægt, at der ikke efter afrensningen af huset har vist sig flere rådskader eller nærliggende risiko for rådskader, idet der på fotografier af de blotlagte facader ses lyst, pænt træ, og idet områderne med misfarvninger ifølge besigtigelsesnotatet er formodet blåsplint eller skimmel, som ikke er trænedbrydende.

Nævnet har i øvrigt lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 1/9 2021, anmeldte forholdet den 20/9 2022, og at det ud fra sælgerens oplysninger er ca. 4 år siden, huset sidst blev malet. Nævnet bemærker, at der almindeligvis – også ved nyere huse – påhviler en ikke ubetydelig vedligeholdelsesbyrde ved malede træfacader som den pågældende. Nævnet finder det ikke bevist, at vedligeholdelsesbyrden konkret går væsentligt ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af husets alder og konstruktion.

Nævnet bemærker, at datoen under spanden ikke i sig selv beviser, at sælgerens oplysninger om ejendommens malerhistorik er forkert.

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

Som følge heraf

# Ankenævnet *for* Forsikring

19.

100021

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', written in a cursive style.

Peter Thønnings