

Ankenævnet for Forsikring

Den 20. august 2025 blev i sag nr. 102761:

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 en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 15/12 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi købte vores hus uden nogen bemærkninger omkring husets facader, uden nogen former for afskalning, facaderne stod perfekt.

Nu 3 år efter sidder alle facader 'løst' uden vedhæftning hele vejen rundt på vores hus og fugtophobninger imellem pudslag og mursten, foruden alle de steder hvor det er begyndt at skalle af. Vandet har løbet på bagsiden af pudslag og ned i sokkel som er blevet frostsprængt og ødelagt.

Dansk Boligforsikring skriver: En ejerskifteforsikring dækker alvorlige skader og ulovlige el- og vvs-installationer på huse, som ikke fremgår af tilstandsrapporter eller elinstallationsrapporter.

Er en skade til 200.000 kr. ikke en alvorlig skade? Det er den pris vi har fået vurderet af en uvildig murer, samt af forsikringselskabets egen vurderingsmand.

Dansk Boligforsikring skriver endvidere: Forsikringen tegnes af køber af et hus, og sikrer dig mod skjulte skader og uforudsete udgifter. Forsikringen løber i mindst 5 år.

Er dette ikke en skjult skade og uforudset udgift?

Vi har ikke nogen klausuler i vores forsikring eller nogen bemærkninger i tilstandsrapporten omkring vores facader, da disse var i orden på købstidspunkt.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi mener vi har ret til at få dækket udgifter til renovering af facader iht. vores ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring. Dette er ikke bare en enkelt væg der skal renoveres, men hele huset hvor pudslag ikke sidder fast og ikke er udført iht. materiale forskrifter."

Selskabet har den 21/1 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører malingsafskalning på facader, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at afskalningerne ikke har betydning for murværkets holdbarhed eller funktion som klimaskærm og derfor alene er af kosmetisk betydning.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende [adresse] den 13. august 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 29. juni 2021.

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

Den 18. juli 2024 anmelder klager, at facade på hus og sokkel begyndte at krakelere og falde af i store flager. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 23. august 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Den 24. september 2024 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 11. november 2024 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som bilag E.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække renovering af husets facader og sokkel.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 13. august 2021 var forhold ved facader og sokkel, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et murermesterhus fra 1930, med facader af murværk med puds og maling.

Konsulenten konstaterer ved besigtigelsen, at der er tale om malingsafskalninger nederst på facaderne spredt fordelt husets rundt. Malingen skaller af ind til forskellige lag, som konsulenten beskriver som kalk, puds, maling og plade/klinkebeklædning.

Det er konsulentens vurdering, at årsagen til den afskallet maling er en kombination af facadernes tæthed/diffusionsevne på grund af flere lag kalk/puds/maling i kombination med opstigende grundfugt, som følge af husets alder.

Huset er desuden placeret med en udsat beliggenhed ud til åbne marker og på en halvø ..., med vand fra flere sider inden for få kilometers afstand.

Klager oplyser i sin klage til ankenævnet, at facaderne fremstod perfekte ved overtagelsen for 3 år siden, men at maling og puds nu skaller af pga. fugt og frost. Klager har fremlagt fotos af afskalningerne.

De af klager fremlagte fotos svarer til, hvad konsulenten har set ved sin besigtigelse i august 2024. Overfladebehandlede facader kræver en del løbende vedligeholdelse, som ikke bliver mindre på grund af beliggenheden. Der er således intet usædvanligt ved, at der på nuværende tidspunkt er behov for eftergang og vedligeholdelse.

Klager skriver afslutningsvis i sin klage til nævnet, at pudslaget ikke er udført i henhold til materialeforskrifter.

Der er intet, der tyder på, at afskalninger skyldes fejl hverken i materialer/produkter eller udførelsen. Huset er uden tvivl løbende - i sin efterhånden 100-årige levetid - blevet vedligeholdt med kalk, puds og maling efter bedste evne.

Afskalningerne har ingen betydning for murværkets holdbarhed eller funktion som klimaskærm, men er derimod alene af kosmetisk betydning.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 13. august 2021 var forhold ved facaderne, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 8/2 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har følgende svar og kommentarer til Dansk Boligforsikrings svar den 21. januar 2025:

1. Dansk Boligforsikring skriver:

Konsulenten konstaterer ved besigtigelsen, at der er tale om malingsafskalninger nederst på facaderne spredt fordelt husets rundt. Malingen skaller af ind til forskellige lag, som konsulenten beskriver som kalk, puds, maling og plade/klinkebeklædning.

[Klageren] svarer:

Jeg mangler her den konstatering, at det såkaldte malingslag hele huset rundt fra top til bund når man banker på det ikke har vedhæftelse til underlaget. Der er endvidere store plamager med vand imellem de 2 lag når det er regnvejr. Hvorledes skal dette vand komme væk og er det uden betydning for underlaget?

2. Dansk Boligforsikring skriver:

Det er konsulentens vurdering, at årsagen til den afskallet maling er en kombination af facadernes tæthed/diffusionsevne på grund af flere lag kalk/puds/maling i kombination med opstigende grundfugt, som følge af husets alder.

[Klageren] svarer:

Skal dette forstås som, at jeres konsulent vurderer, at på grund af den omtalte opstigende af grundfugt, så er der plamager i hele husets højde hvor der står vand imellem oprindelig mur og malingslag når det regner?

3. Dansk Boligforsikring skriver:

Huset er desuden placeret med en udsat beliggenhed ud til åbne marker og på en halvø ..., med vand fra flere sider inden for få kilometers afstand.

[Klageren] svarer:

Dette er ikke korrekte oplysninger. Jeg bor ikke på en halvø og jeg bor ikke på ...

4. Dansk Boligforsikring skriver:

De af klager fremlagte fotos svarer til, hvad konsulenten har set ved sin besigtigelse i august 2024. Overfladebehandlede facader kræver en del løbende vedligeholdelse, som ikke bliver mindre på grund af beliggenheden. Der er således intet usædvanligt ved, at der på nuværende tidspunkt er behov for eftergang og vedligeholdelse.

[Klageren] svarer:

Jeg er med på at overfladebehandlede facader kræver en del løbende vedligeholdelse. Men det er svært at vedligeholde noget, hvor tidligere ejer har brudt sig imod forskrifterne på de materialer som der er anvendt til at male uden på kalk. Dette arbejde var udført lige inden vi flyttede ind og dokumentation på anvendt materiale findes stadig som bevis i min garage, og billeder af disse er sendt til jeres konsulent i forbindelse med hans besigtigelse. Arbejdet er IKKE udført i henhold til forskrifterne.

5. Dansk Boligforsikring skriver:

Der er intet, der tyder på, at afskalninger skyldes fejl hverken i materialer/produkter eller udførelsen. Huset er uden tvivl løbende - i sin efterhånden 100-årige levetid - blevet vedlige holdt med kalk, puds og maling efter bedste evne.

[Klageren] svarer:

Se mit svar til punkt 4. Der er tydeligt bevis på at afskalninger skyldes forkert anvendelse af materialer/produkter. Der er tydeligt bevis for at der er anvendt Cempexo uden på adskillige lag kalk som der klart og tydeligt står på spanden man ikke må.

6. Dansk Boligforsikring skriver:

Afskalningerne har ingen betydning for murværkets holdbarhed eller funktion som klima skærm, men er derimod alene af kosmetisk betydning.

[Klageren] svarer:

Så det I skriver er, at det ikke betyder noget at der står vand lukket inde imellem ordinær mur og malingslaget påført udenpå? Jeg mener det er dette som har været årsag til at min sokkel mod vest er frostsprængt pga. at vandet er løbet imellem mur og malingslag ned i sokkel som er sprængt.

...

Jeg var her til aften ude med affald og så tilfældigt dette på min husmur da jeg gik forbi.

Ankenævnet *for* Forsikring

5.

102761

Det ligner svampesporer som kommer ud inde fra under pudslaget. Jeg har ikke gjort noget ved mine vægge endnu, da jeg har fået forbud imod dette så længe sagen den kører, men dette ser ikke godt ud!"

Selskabet har i brev af 3/3 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har fremsendt yderligere fotos af afskalningerne, hvor klager omtaler forekomst af svampesporer. Billederne er gennemgået i konsulentteamet, hvor tilbagemeldingen er, at der er tale om almindeligt forekommende saltudblomstringer. Fugten i murværket indeholder naturligt salte, i forbindelse med fordampning krystalliserer saltene. Det har ingen konstruktiv betydning.

Endvidere giver klager udtryk for, at årsagen til afskalningerne skulle være, at man har malet med cempexo direkte ovenpå kalk.

Det skal blot for god ordens skyld nævnes, at der ikke er noget i de faktiske forhold som understøtter dette. Som konsulenten beskriver og billederne dokumenterer, ses der et pudslag mellem kalken og malingen. Flagerne er relativt tykke fordi, at afskalningen sker i pudslaget og ikke malingslaget. Der er som tidligere pointeret ikke noget usædvanligt i, at ældre huse oprindeligt har været kalket inden de puds og males.

Afskalningerne sker i den nederste del af facaderne, som det ligeledes fremgår af fotodokumentationen, fordi fugten naturligt er højere på grund af den opstigende grundfugt.

Klager har ret i, at ejendommen ikke ligger på ..., men derimod tæt på Det ændrer dog ikke på det beskrevne omkring husets beliggenhed, som er udsat ud til åbne marker og med vand på flere sider inden for få kilometer, som bevirker en øget vedligeholdelsesbyrde.

Det er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at der nu ca. 3 år efter overtagelsen, er behov for eftergang og vedligeholdelse af de pudsede og malede facader.

Herudover giver klagers bemærkninger ikke anledning til yderligere, end hvad der allerede er skrevet i indlægget af 21. januar 2025, som Dansk Boligforsikring fastholder i sin helhed."

Klageren har i brev af 11/3 2025 til nævnet bl.a. anført:

"1. Dansk Boligforsikring skriver i deres 2. høringssvar:

'Endvidere giver klager udtryk for, at årsagen til afskalningerne skulle være, at man har malet med cempexo direkte ovenpå kalk.

Det skal blot for god ordens skyld nævnes, at der ikke er noget i de faktiske forhold som understøtter dette. Som konsulenten beskriver og billederne dokumenterer, ses der et pudslag mellem kalken og malingen.'

[Klageren] Svar:

Konsulenten har ingen steder beskrevet at der er pudslag mellem kalken og malingen. Dette dokumenterer billederne heller ikke. Der er enkelte billeder, hvor der har været foretaget reparationer, hvor man tydeligt ser gråt pudslag, ellers er det kalklag som sidder i mere end 90 % af de steder hvor maling har sluppet. Dette er også bekræftet på mail fra jeres konsulent 26-08-2024, og jeg citerer: 'Det var lige præcis den spand jeg gerne ville se, så var min vurdering ikke helt forkert at der var malet med cempexo uden på kalk' (Korrespondance vedhæftet Bilag 1).

Ankenævnet for Forsikring

7.

102761

2. Dansk Boligforsikring skriver endvidere:

'Flagerne er relativt tykke fordi, at afskalningen sker i puds-laget og ikke malingslaget.'

[Klageren] Svar:

Der er ikke noget belæg nogen steder for at flagerne er relativt tykke. Dette står der ikke noget om i jeres Besigtigelsesnotat (Bilag D - Besigtigelsesnotat 21-01-2025). En kommentar til dette er at alle flager, både dem der er faldet af samt de siddende, er hvide på begge sider uden nogen form for pudslag.

3. Dansk Boligforsikring skriver endvidere:

'Der er som tidligere pointeret ikke noget usædvanligt i, at ældre huse oprindeligt har været kalket inden de pudses og males'.

[Klageren] Svar:

Til dette vil jeg gerne svare, at det ER usædvanligt, at der er anvendt materialer som IKKE er bindende på kalk. Der er anvendt følgende materialer (jf. Bilag 1 - mailkorrespondance med konsulent):

A. SKALFLEX Reparationsmørtel (hvor der er foretaget små reparationer).

B. CEMPEXO murfarve, cementbaseret maling.

Jeg vedhæfter dokumentation for begge produkter, at disse IKKE kan anvendes på kalk (Bilag 2).

4. Dansk Boligforsikring skriver i deres Bilag D - Besigtigelsesnotat fra 21-01-2025 side 4:

Fotos fra Cowi tyder på, at der sidste gang i 2018 blev foretaget reparation af facaderne. Der kan selvfølgelig godt være lavet småreparationer efterfølgende, som også kan være årsagen til, at der står en spand med cempexo murmaling med datomærkning fra november 2020.

[Klageren] Svar:

Dette er en påstand uden belæg. Dette er antagelser fra konsulentens side uden nogen form for dokumentation.

5. Men facts er: At malingslagene skaller af, da disse er udført direkte ovenpå kalk og ikke udført i henhold til specifikationerne (Se bilag 2). Der er INGEN mulighed for at vedligeholde dette, da det IKKE er udført håndværksmæssigt korrekt.

Jeg har tegnet en ejerskifteforsikring for at beskytte mig mod ulovlige installationer samt fejl og mangler som ikke var synlige ved købet af ejendommen."

Selskabet har i brev af 10/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi er nødt til at gentage, at det vi kigger på, er afskalninger, overvejende i den nederste del af facaderne. Fotos af afskalningerne er både fremlagt af klager og i bilag D.

Årsagen vurderes, som beskrevet, at være en kombination af antal lag overfladebehandling kalk, puds maling mv. (diffusionstæthed) gennem tiden i kombination med fugt (særligt opstigende grundfugt) som begge er et vilkår for huse opført i 1930.

Ankenævnet for Forsikring

8.

102761

Den mailtråd klager har fremlagt af 26. august, er udtryk for konsulentens umiddelbare indskydelse af forholdene. Det er naturligt først når notatet bliver lavet, at alle sagens forhold kan sammenfattes, på baggrund af fotos, tilgængelige oplysninger og erfaringer, til en sammenhængende og underbygget vurdering.

Henset til klagers fokus på, hvordan husets facader tidligere har været vedligeholdt. Har jeg kontaktet sælger for at høre, hvad de har gjort i deres ejertid. De har ejet ejendommen 15 år inden salget til klager i sommeren 2021. Sælger afviser at have anvendt kalk i deres ejertid, men oplyser om ca. hvert 5 år at have repareret revner med mørtel og malet huset med cempexo murlaling.

Der er efter DBF's opfattelse tale om almindelig vedligeholdelse.

Afskalningerne har ikke et omfang, som går ud over, hvad man må forvente af et 95 år gammelt hus. Afskalningerne vil ikke kunne undgås, uanset hvilken maling og hvordan den løbende vedligeholdelse er foretaget gennem tiden. Afskalningerne har heller ikke betydning for facadernes funktion som klimaskærm, men kosmetisk pæne facader kræver løbende vedligeholdelse.

Herudover giver klagers bemærkninger ikke anledning til yderligere, end hvad der allerede er skrevet i indlægget af 21. januar 2025, som Dansk Boligforsikring fastholder i sin helhed."

Klageren har i brev af 27/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"1. Dansk Boligforsikring skriver:

- a. Vi er nødt til at gentage, at det vi kigger på, er afskalninger, overvejende i den nederste del af facaderne. Fotos af afskalningerne er både fremlagt af klager og i bilag D.
- b. Kommentar: Der glemmer I så lige alle de steder hvor pudslaget ikke hæfter til underlaget og sidder løst, men ikke er skallet af endnu, men det kan man jo ikke tage et billede af og dokumentere.

2. Dansk Boligforsikring skriver:

- a. Årsagen vurderes, som beskrevet, at være en kombination af antal lag overfladebehandling kalk, puds maling mv. (diffusionstæthed) gennem tiden i kombination med fugt. I bilag D skriver I at: Afskalningerne sker i ret tykke flager ind til forskellige lag/underlag, der nogle steder ligner kalk, andre steder puds og på den flade bygning noget plade/klinkebelægning. Uanset om man anvender kalk, puds maling eller en kombination, vil tykkelsen/antallet af lag have betydning for diffusionstætheden.
- b. Kommentar: Hvis jeg går ud og kigger på afskalningerne kan jeg tælle 2 lag og der hvor der har været reparationer med puds, kan jeg tælle 3 lag. Det ses tydeligt i afskalningerne hvor mange lag der er, så det er ikke fordi der er mange lag uden på hinanden.

3. Dansk Boligforsikring skriver:

- a. Henset til klagers fokus på, hvordan husets facader tidligere har været vedligeholdt. Har jeg kontaktet sælger for at høre, hvad de har gjort i deres ejertid. De har ejet ejendommen 15 år inden salget til klager i sommeren 2021. Sælger afviser at have anvendt kalk i deres ejertid, men oplyser om ca. hvert 5 år at have repareret revner med mørtel og malet huset med cempexo murlaling.
- b. Kommentar: Jeg mangler dokumentation for ovenstående bemærkning og kontakt til sælger. Men dertil vil jeg gerne svare: Murer ..., som jeg har haft til at tilse mine skader inden anmeldelse

Ankenævnet for Forsikring

9.

102761

af skade hos jer, samt jeres egen vurderingsmand ... jf. Bilag D, har vurderet at det er forkert anvendelse af Cempexo ovenpå kalk, så kan det godt være at sælger ikke har haft kalket huset i sin tid, men det ændrer ikke på at der er anvendt Cempexo direkte ovenpå kalk, hvor det ikke kan binde og er imod forskrifterne.

Jeg vil endnu en gang pointere, at I har tilbudt mig en forsikring, hvor I overtager sælgers ansvar for de ulovligheder og ikke korrekt udførte arbejder på ejendommen, som har været udført.

Vi står med et usælgeligt hus pga. store afskalninger, puds/malingslag som ikke sidder fast på det meste af huset, pga. forkert udført arbejde. I kommer med henvisninger i Bilag D til billeder som ikke er dokumenteret, samt en telefon samtale med sælger som heller ikke er dokumenteret, og for øvrigt irrelevant når murer ..., som jeg har haft til at besigtige mit hus, samt jeres egen vurderingsmand ... har konkluderet at der er malet med Cempexo oven på kalk hvor det ikke kan binde og som er imod forskrifterne. Begge personer har vurderet at det vil koste 200.000 kr. at få rettet op."

Selskabet har i brev af 15/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"DBF har gennemgået klagers 3. høringssvar.

Henset til at klager betvivler, at samtalen med sælger skulle have fundet sted, fremlægges telefonnotat fra samtalen. Det fremlægges som bilag F. Såfremt klager fortsat betvivler rigtigheden, kan klager naturligvis selv søge det bekræftet af sælger.

Herudover giver klagers bemærkninger ikke anledning til yderligere, end hvad der allerede fremgår af klagesvar af 21. januar 2025 og efterfølgende høringssvar af 3. marts og 10. april 2025, som Dansk Boligforsikring fastholder i sin helhed."

Klageren har i brev af 19/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"1. Dansk Boligforsikring har uploadet Bilag F - Telefonnotat - sælger:

a. Kommentar: Vedhæftede Bilag F er stadigvæk ikke gyldig dokumentation, det er bare skrevet på et andet stykke papir end i 3. høringssvar. Der er ingen dokumentation for disse oplysninger.

b. Endvidere er det ikke sælgers ansvar, men jeres, og sælgers påståede kommentarer uden dokumentation er sagen uvedkommende.

c. Fakta er (som tidligere beskrevet) at både Murer ... samt jeres egen vurderingsmand ... har konkluderet, at der har været forkert anvendelse af Cempexo ovenpå kalk hvor det ikke kan binde og er imod forskrifterne. Det er fakta og kan stadig besigtiges på ejendommen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår af tilstandsrapporten:

"SÆLGEROPLYSNINGER

...

YDERMUR		SVAR
5.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i ydermur?	Nej
5.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på ydermurene?	Nej
5.3	Har du kendskab til, at ydermur er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej

Det fremgår af skadeanmeldelsen af 18/7 2024:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato)
20/06/2024

Hvordan blev skaden opdaget?
Vores facade på hus og sokkel begyndte at krakelere og falde af i store flader.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)
Hele huset er skaderamt. Der er ingen vedhæftningsevne på puds på vægge mange steder og det er begyndt at krakelere og falde af i store flader.

Hvad er årsagen til skaden?
En murer har beset vores hus og skader, og han siger at facader ikke er blevet rensset af for gammel kalk førend ny pudsning er blevet foretaget uden på, hvorved der ikke har været optimal vedhæftningsevne, og dermed nu begynder at falde af.

Hvor er skaden lokaliseret?
Først på Vest side mod stue og syd side mod have, men der er steder uden vedhæftningsevne hele vejen rundt om huset mod alle verdenshjørner."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat den 23/8 2024:

"Anmeldt forhold omhandler:
Der ses afskalling på facaden
...

Konklusion
Årsagen til malingsafskallingerne skyldes en kombination facadens tæthed (pga. flere lag kalk/maling) som gør facaden mindre diffusionsåben i samspil med fugt (opstigende grundfugt) på grund af husets alder. Sokkelpudsens der har sluppet vedhæftningen på vestsiden skyldes manglende vedligeholdelse.

Malingsafskalningerne ses huset rundt særligt på nederste del af facaderne, men fugtigheden i murværket vil naturligt også være højest nede pga. grundfugt.

Afskalningerne sker i ret tykke flager ind til forskellige lag/underlag, der nogle steder ligner kalk, andre steder puds og på den flade bygning noget plade/klinkebeklædning. Uanset om man anvender kalk, puds maling eller en kombination, vil tykkelsen/antallet af lag have betydning for diffusionstætheden.

Når fugten ikke kan komme væk, vil maling, puds og eller kalk slippe.

Huse med puds og maling vil ofte oprindeligt have været kalket, og det vurderer jeg også er tilfældet her. Typisk vil sådanne huse gennem tiden være vedligeholdet med kalk, puds og maling efter bedste evne ud fra den viden der har været på det pågældende tidspunkt. Kalk har ikke den samme bærekraft som maling, derfor kommer der afskalninger, når laget når en vis tykkelse.

Huse med facadebehandling er generelt vedligeholdelseskrevende. Huset her ligger også åbent, ud til marker og vandet inden for få km fra flere sider, som er et hårdt miljø for facaderne.

Fotos fra Cowi tyder på, at der sidste gang i 2018 blev foretaget reparation af facaderne. Der kan selvfølgelig godt være lavet småreparationer efterfølgende, som også kan være årsagen til, at der står en spand med cempexo murmaling med datomærkning fra november 2020. Cempexo er en cementbaseret murmaling i tørform, der opblandes i vand og typisk påføres med kalkkost.

Maling- og pudsafskalninger har alene kosmetisk betydning, og ikke nogen betydning for murens funktion som klimaskærm. Facader uden afskalninger kræver en hel del arbejde løbende.

...

Fotos vestfacade

...

Foto 2

Afskalning på pille. Bemærk her ind til klinke/plade underlag

...

Foto 3

Revne ved dørfals

...

Afskalning på udvendigt hjørne ved dør typisk slid/stødt af. Bemærk de forskellige lag (maling og puds) og tykkelsen.

...

Foto 6

Der ses afskalling og udposning ved vindue

...

Foto 7

Dog mest udtalt nederst på facaderne mod vest

...

Foto 8

Bemærk puds-/malingslagets tykkelse

...

Foto sokkel vestfacade

...

Foto 9

Sokkelpudsen er lindet fra mod vest

...

Fotos af sydvendt gavl

...

Afskalning lige over sokkel på sydgavl. Se også foto 10 + 11

...

Ankenævnet for Forsikring

12.

102761

Fotos øvrige facader

...

Foto 12

Misfarvning/alger mest på nederste del af facade mod øst

...

Også mod nord

...

Foto 14

Foto fra FT af cempexo med datomærkning fra 6/11 2020

...

Fotos fra Cowi

Foto 15

Facade mod vest med pudsreparation 29. april 2018

...

Foto 16

Facade mod vest 3. juni 2020.

...

Foto 14

Facade mod vest 24. april 2022

...

Tilstandsrapport

Der er ingen relevante anmærkninger til anmeldte forhold.

Udbedring og økonomi

Afrensning af løs puds og maling på facader og sokkel, filsning/pudsning og maling. Hvis der vurderes dækning er jeg gerne behjælpelig med indhentelse af pris.

Man kan naturligvis også altid vælge at starte forfra med total afrensning facader med sandblæsning. Pris 150-200.000 kr. inkl. moms. Forvent dog fortsat årligt vedligehold som følge af fugtopstigning, bevægelsesrevner og udsat beliggenhed."

Det fremgår af besigtigelseskonsulentens mail til klageren den 26/8 2024:

"Hej [klageren]

Det var lige præcis den spænd jeg gerne ville se, så var min vurdering ikke helt forkert at der var malet med cempexo uden på kalk."

Det fremgår af selskabets telefonnotat:

"Sælger ... træffes på telefon den 09.04.2025 kl.: 15:58.

Det oplyses at de har ejet ejendommen i 15 år inden salget i 2021.

Jeg spørger ind til deres vedligeholdelse af facaderne.

Sælger oplyser ca. hvert 5 år at have repareret revner med mørtel og malet huset med cempexo murmaling. Sælger oplyser at have talt med køberen om at bølterne med resterne ville blive stående til ham.

Sælger afviser at have anvendt kalk i sin ejertid.

Sælger har tydeligt været glad for huset og svarer og fortæller gerne. Han oplyser desuden, at have været kørt forbi huset i andet ærinde, hvor han havde tænkt over, at det desværre ikke så lige så pænt ud længere."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

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.

...

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.

4.7

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

Nævnet har fået forelagt fotos af husets facader og af opbevarede bølter, herunder en bølge med cempexo.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – et murermesterhus fra 1930 med facader af murværk med puds og maling - den 13/8 2021. Klageren anmeldte den 18/7 2024, at facaden på soklen og huset krakelerede og faldt af. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en dækningsberettigende skade. Klageren ønsker dækning af udgifter til renovering af husets facader.

Klageren har anført, at der ikke var afskalninger på facaden, da han købte huset, og at facaderne nu – 3 år efter – sidder løst uden vedhæftning. Klageren har over for nævnet herved bl.a. anført, "Jeg mangler her den konstatering, at det såkaldte malingslag hele huset rundt fra top til bund når man banker på det ikke har vedhæftelse til underlaget. Der er endvidere store plamager med vand imellem de 2 lag når det er regnvejr. Hvorledes skal dette vand komme væk og er det uden betydning for underlaget?" Klageren har anført, at facaden er begyndt at skalle af, og at vandet er løbet på bagsiden af pudslag og ned i soklen, som er blevet frostsprængt og ødelagt. Klageren har anført, at skaden beløber sig til 200.000 kr., som er en uforudset udgift, og at der er tale om en alvorlig og skjult skade. Klageren har anført, at der ikke er nogen klausuler i forsikringen eller nogen bemærkninger i tilstandsrapporten omkring facaderne. Klageren har anført, at pudslaget er Cempexo, og at det står på Cempexodåsen, at det ikke må anvendes på kalkede ejendomme, hvorfor der er tale om fejludførelse, og at man ikke kan vedligeholde noget, hvor tidligere ejer har forbrudt sig mod forskrifterne. Klageren har anført, at tidligere ejers arbejde var udført lige inden, han flyttede ind. Klageren har anført, at der er anvendt materialer, der ikke binder på kalk, herunder skalflex Reparationsmørtel og cempexo murfarve, cementbaseret maling. Klageren har anført, at han har opdaget svampesporer, der kommer ud gennem pudslaget. Klageren har anført, at selskabets konsulent ikke har beskrevet nogen steder, at der er et pudslag mellem kalken og malingen, og at billederne heller ikke dokumenterer dette. Der er enkelte billeder, hvor der har været foretaget reparationer, hvor man tydeligt ser gråt pudslag, ellers er det kalklag som sidder i mere end 90 % af de steder hvor maling har slup-

pet. Dette er også bekræftet på mail fra selskabets konsulent den 26/8 2024. Klageren har anført, at der ikke er noget belæg for, at flagerne er tykke. Klageren har anført, at de nedfaldne flager er hvide på begge sider uden nogen form for pudslag. Klageren har anført, at der også er steder, hvor pudslaget ikke hæfter til underlaget og sidder løst, men ikke er skallet af endnu, og at der ikke kan tages billeder af dette. Klageren har anført, at man kan se 2 lag på afskalningerne, og 3 lag, hvor der har været reparationer med puds.

Selskabet har anført, at klagen vedrører malingsafskalning på facader. Malingen skaller af ind til forskellige lag, som selskabets konsulent beskriver som kalk, puds, maling og plade/klinkebeklædning. Det er konsulentens vurdering, at årsagen til den afskallede maling er en kombination af facadernes tæthed/diffusionsevne på grund af flere lag kalk/puds/maling i kombination med opstigende grundfugt, som følge af husets alder. Selskabet har anført, at der er et pudslag mellem kalken og malingen. Flagerne er relativt tykke, fordi afskalningen sker i pudslaget og ikke malingslaget. Der er ikke noget usædvanligt i, at ældre huse oprindeligt har været kalket, inden de pudses og males. Huset er desuden placeret med en udsat beliggenhed ud til åbne marker og med vand fra flere sider inden for få kilometers afstand. Selskabet har anført, at overfladebehandlede facader kræver en del løbende vedligeholdelse. Der er intet usædvanligt ved, at der på nuværende tidspunkt er behov for eftergang og vedligeholdelse. Selskabet har anført, at intet tyder på, at afskalninger skyldes fejl i materialer/produkter eller udførelsen. Selskabet har anført, at huset uden tvivl løbende – i sin efterhånden 100-årige levetid – er blevet vedligeholdt med kalk, puds og maling efter bedste evne. Afskalningerne har ingen betydning for murværkets holdbarhed eller funktion som klimaskærm, men er derimod alene af kosmetisk betydning. Selskabet har anført, at klagerens forklaring af forekomst af svampesporer er saltudblomstringer, som ikke har nogen konstruktiv betydning. Selskabet har anført, at selskabet har kontaktet husets tidligere ejer, som afviste at have anvendt kalk i sin ejertid, men oplyser om ca. hvert 5. år at have repareret revner med mørtel og malet huset med cempexo murmaling.

Det fremgår af sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten, at sælger har besvaret spørgsmålene "har du kendskab til, at der er eller har været revner i ydermur?", "har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på ydermurene?" og "har du kendskab til, at ydermur er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?" med "nej".

Det fremgår af skadeanmeldelsen af 18/7 2024, at skaden blev opdaget den 20/6 2024. Det fremgår, at "vores facade på hus og sokkel begyndte at krakelere og falde af i store flader ... Hele huset er skaderamt ... En murer har beset vores hus og skader, og han siger at facader ikke er blevet rensset af for gammel kalk førend ny pudsning er blevet foretaget uden på, hvorved der ikke har været optimal vedhæftningsevne, og dermed nu begynder at falde af".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat den 23/8 2024, at "årsagen til malingsafskallingerne skyldes en kombination facadens tæthed (pga. flere lag kalk/maling) som gør facaden mindre diffusionsåben i samspil med fugt (opstigende grundfugt) på grund af husets alder. Sokkelpudsen der har sluppet vedhæftningen på vestsiden skyldes manglende vedligeholdelse. Malingsafskalningerne ses huset rundt særligt på nederste del af facaderne, men fugtigheden i murværket vil naturligt også være højest nede pga. grundfugt. Afskalningerne sker i ret tykke flager ind til forskellige lag/underlag, der nogle steder ligner kalk, andre steder puds og på den flade bygning noget plade/klinkebeklædning. Uanset om man anvender kalk, puds maling eller en kombination, vil tykkelsen/antallet af lag have betydning for diffusionstætheden. Når fugten ikke kan komme væk, vil maling, puds og eller kalk slippe. Huse med puds og maling vil ofte oprindeligt have været kalket, og det vurderer jeg også er tilfældet her. Typisk vil sådanne huse gennem tiden være vedligeholdet med kalk, puds og maling efter bedste evne ud fra den viden der har været på det pågældende tidspunkt. Kalk har ikke den samme bærekraft som maling, derfor kommer der afskalninger, når laget når en vis tykkelse. Huse med facadebehandling er generelt vedligeholdelseskrævende. Huset her ligger også åbent, ud til marker og vandet inden for få km fra flere sider, som er et hårdt miljø for facaderne. Fotos fra Cowi tyder på, at der sidste gang i 2018 blev foretaget reparation af facaderne. Der kan selvfølgelig godt være lavet småreparationer efterfølgende, som også kan være årsagen til, at der står en spand med cem-

pexo murmaling med datomærkning fra november 2020. Cempexo er en cementbaseret murmaling i tørform, der opblandes i vand og typisk påføres med kalkkost. Maling- og pudsafskalninger har alene kosmetisk betydning, og ikke nogen betydning for murens funktion som klimaskærm. Facader uden afskalninger kræver en hel del arbejde løbende".

Det fremgår af besigtigelseskonsulentens mail til klageren den 26/8 2024, at "det var lige præcis den spand jeg gerne ville se, så var min vurdering ikke helt forkert at der var malet med cempexo uden på kalk."

Det fremgår af selskabets telefonnotat af samtalen med sælgeren, at sælgeren "oplyser ca. hvert 5 år at have repareret revner med mørtel og malet huset med cempexo murmaling. Sælger oplyser at have talt med køberen om at bølterne med resterne ville blive stående til ham".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 3, 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, deformering, 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. 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. Det fremgår af pkt. 4.6, at forsikringen ikke dækker 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.

Nævnets flertal udtaler:

Nævnets flertal bemærker, at det er klageren, der skal bevise rigtigheden og størrelsen af sit krav.

Ankenævnet for Forsikring

18.

102761

Flertallet bemærker videre, 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 finder flertallet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved facaderne, der nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, og som derfor udgør en skade i forsikringens forstand. Flertallet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Flertallet finder, at klageren ikke har godtgjort, at vedligeholdelsesbyrden væsentligt går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af husets alder og konstruktion.

Flertallet har blandt andet lagt vægt på, at udvendige vægflader på malede og pudsede huse er mere vedligeholdelseskrevende end andre typer udvendige vægflader, og at en køber ikke kan forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt. Sagerne 70217 og 81286 kan ikke føre til andet resultat.

Flertallet har også lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotats konklusion, at huse med facadebehandling generelt er vedligeholdelseskrevende, og at maling- og pudsafskalninger alene har kosmetisk betydning, og ikke nogen betydning for murens funktion som klimaskærm.

Flertallet bemærker, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.6.

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

Nævnets mindretal udtaler:

Ankenævnet for Forsikring

19.

102761

Nævnets mindretal lægger til grund, at ejendommen oprindeligt er kalket, og at facaderne forud for købet er malet med cempexo.

Efter en gennemgang af sagen finder mindretallet, at klageren har bevist, at ejendommens facader, hvor der er blevet malet med cempexo på kalket underlag, udgør forhold, der nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Selskabet skal derfor dække omkostninger forbundet med udbedring af forholdet i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Mindretallet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af produktbeskrivelsen for malingstypen cempexo, at den ikke bør anvendes på kalkede overflader, hvorfor det må lægges til grund, at de anførte problemer med ejendommens facader skyldes, at disse er fejlbehandlede. Klageren er derved blevet påført vedligeholdelsesudgifter i større omgang, end han havde grund til at antage ved købet af ejendommen. Mindretallet henviser til sagerne 70217 og 81286.

Mindretallet har også lagt vægt på, at klagerens oplysninger om omfattende vandophobning mellem cempexolaget og det underliggende kalklag udgør nærliggende risiko for skade i form af frostsprængninger af murværket.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

20.

102761



Jørgen Steen Sørensen

formand