

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 27. august 2025 blev i sag nr. 102870:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 6/1 2025 har klageren bl.a. anført:

"Vi overtager 1/12-23 et hus som står flot. Halvanden måned efter ligger det meste af maling fra den østlige gavl på jorden. Vi taler med egen forsikring, som henviser til ejerskifteforsikringen.

Eftersom sagen skrider frem, og vi i første omgang ikke får medhold i sagen, søger jeg vejledning fra håndværkere med specialviden om gamle huse. Vi har en murer, to tømrere og en maler forbi, som alle påpeger, at den østlige gavl - samt flere andre steder på huset, er behandlet forkert.

Det er et ældre hus, som efter naboers udsagn er blevet kalket tidligere. Dog er det nu blevet påført en maling, som ikke kan binde på den kalkholdige overflade - med det resultat, at muren ikke kan ånde og malingen falder af.

Vi har med andre ord købt et sminket lig, hvor sælger har påsmurt et forkert produkt for at kunne sælge huset. Vi føler os virkelig snydt. Og vi føler os ikke hørt af et forsikringsselskab, som har travlt med at kalde en decideret fejlbehandling af facade for 'almindeligt vedligehold'.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi vil gerne have medhold i, at der er foregået en forkert behandling af vores hus. Det kan ikke være rigtigt, at Alm Brand som de eneste adspurgte fagfolk ikke kan se, at der er noget galt her.

Vi vil også have rensset de plastiske malingsprodukter helt af, som lige nu ikke gør noget godt for murværket. Dernæst vil vi gerne have genetableret en kalket facade, så huset kan holde de næste mange år.

Et hus af denne beskaffenhed og alder skal kalkes - det ved vi, og det vil jeg betragte som almindeligt vedligehold."

Selskabet har den 22/1 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Det fremgår af klagen, at der klages over, at Alm. Brand Forsikring har afvist dækning for klagers anmeldelse vedrørende afskallende maling på ejendommens udvendige facade.

Efter gennemgang af klagen fastholder Alm. Brand Forsikring, at klageren, jf. forsikringsbetingelserne, ikke er berettiget til dækning på ejerskifteforsikringen for det anmeldte forhold.

Selskabet bemærker, at klager har fremlagt bilag med korrespondancer mellem klager og selskabet, hvor hele teksten ikke kan læses. Selskabet har derfor gengivet korrespondancerne med den fulde tekst i sagsforløbet forneden.

Sagens forløb

Klager overtog ejendommen beliggende ... den 1. december 2023. Ejendommen er et bindingsværk opført i 1920.

Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 1. december 2023 med en basis dækning, og klageren havde boet i huset i ca. 6 måneder, da han den 12. maj 2024 anmeldte skaden til selskabet.

Forsikringspolice og forsikringsbetingelser er fremlagt som **bilag A**.

Det fremgår af klagers anmeldelse, at tidligere ejer havde anvendt forkert maling og puds på husets facadevægge i form af plastmaling på kalk, hvilket havde forårsaget afskallende maling samt fugt i vægge og skimmel i stuen.

Der henvises til bilaget ... fremlagt af klager.

Selskabet modtog yderligere dokumenter i form af billeder, salgsoptilling og tilstandsrapport.

Tegning over skaderamte områder er fremlagt som **bilag B**, salgsoptilling som **bilag C**, tilstandsrapport som **bilag D** og billeder som **bilag E**.

Selskabets taksator foretog besigtigelse den 6. juni 2024, hvor der kunne konstateres afskallende maling i gavl mod øst og stedvist i facade mod syd. Derudover blev der konstateret porøse fuger i enkelt tavle ved terrassedøren mod syd og ved bagdør mod øst. Indvendigt var ydervæggen mod syd i stuen med manglende tapet/overfladebehandling, men der kunne ikke konstateres forhøjet fugt i bagmuren.

Besigtigelsesrapport er fremlagt som **bilag F**.

Den 21. juni 2024 afviste selskabet at dække forholdet som følge af besigtigelsen, idet det blev vurderet at være normalt forekommende med frostsprængninger i murværket og afskallende maling i malet/pudsede facader efter en hård vinterperiode. Derudover blev det vurderet, at det var normalt med opstigende grundfugt, idet ejendomme af denne type ikke er sikret med fugtspærre

mellem sokkel og murværk, hvilket medførte disse frostsprængninger i murværket. Derudover blev det oplyst, at der var tale om en facade, som krævede ekstra vedligeholdelse og at dette var en del af den almindelige vedligeholdelsespligt som husejer.

Der henvises til bilaget ... fremlagt af klager.

Klager fremsendte den 3. september 2024 en indsigelse til selskabet:

'Hej ...

Vedrørende skadenummer ..., så har vi haft en murer forbi for at give et tilbud på at få lavet huset.

Han siger dog, at huset er behandlet forkert - og det strider imod den konklusion, som du er kommet frem til under din besigtigelse af huset.

Mureren har set den maling, som tidligere ejer har efterladt - og der er tale om en plast-holdig maling. (Han demonstrerede dette ved at sætte ild til en af de afskallede flager - havde det været kalk, ville det ikke kunne brænde)

På malingens emballage står der, at man inden muren males skal gøre følgende:

'alkalisk bund grundet med ... pudsgrunder... idet ... facade murliming ikke er alkaliebestandig'.

Malingen trækker tydeligvis underlaget med, når det skaller af - og den er derfor ikke påført korrekt i henhold til den instruktion, som står på emballagen. Her fremgår det tydeligt, at malingen skal påføres et stabilt underlag - og havde underlaget været korrekt grundet, ville det ikke skulle af på denne måde.

Denne afskalling foregår flere steder på huset.

Jeg ser frem til at høre fra dig

Mvh'

Der henvises til bilaget ... fremlagt af klager.

Selskabet fastholdt afvisningen og skrev følgende:

'Hej ...

beklager behandlingstiden på din henvendelse. Indledningsvis skal jeg beklage, at du ikke er tilfreds med vores afgørelse i sagen. Mht. min konklusion, som du henviser til, så har jeg ikke påstået at der er tale om kalkmaling, men blot at malingen ikke er diffusionstæt, hvilket er en væsentlig forskel. En facademaling kan sagtens være en alkyd maling og dermed indeholde plastic og brænde hvis man sætter ild til og samtidig være diffusionsåben.

Da din facade er malet mange gange før, skal du være opmærksom på at muren lukkes mere og mere for hvert lag maling der påføres. Det kan derfor være nødvendigt at afrense muren mekanisk inden du maler den igen. Som tommelfingerregel siger man, at hvis malingen skaller af eller hvis pudset er ved at falde af, trænger din facade til at blive afrenset med en højtryksrenser og skaderne skal udbedres, før du påbegynder at male den.

Som tidligere nævnt er der i dit tilfælde dermed tale om almindeligt vedligeholdelsesarbejde og ikke en skade i sig selv.'

Der henvises til bilaget ... fremlagt af klager.

Klager henvendte sig herefter til selskabets fagkonsulent, som fastholdt afvisningen:
'Indledningsvis skal jeg beklage, at du ikke er tilfreds med vores afgørelse i sagen.

Vores afgørelse

Efter jeg nu har gennemgået din sag, mener jeg, at sagen er afgjort korrekt.

Ved vurderingen har jeg lagt særligt vægt på nedenstående punkter:

- *Der er ikke nogen tegn på, at den anvendte maling skulle være diffussionstæt, og ikke egnet til de nævnte facader.*
- *Afskallende maling og puds samt frostsprængninger efter en hård vinter, er ikke unormalt for huse af samme alder og konstruktion som dit.*
- *Opstigende grundfugt samt tidligere behandling i husets + 100 års levetid, har ligeledes indflydelse på ovenstående.*
- *Af tilstandsrapporten, fremgår der ligeledes anmærkning omkring alvorlige skader vedr. trænedbrydning i bindingsværket, hvilket også bidrager til yderligere fugt i konstruktionen.*

Indledningsvis må vi gøre opmærksom på at evt. uhensigtsmæssigheder ved udførelsen af en bygningsdel eller en fejlkonstruktion i sig selv, ikke berettiger til dækning under en ejerskifteforsikring. Det der er væsentligt, er om det anmeldte forhold opfylder selve skadebegrebet for ejerskifteforsikringen jf. bl.a. pkt. 2.2.1 i forsikringsbetingelserne.

Vi gør ligeledes opmærksom på at bindingsværk i en ejendom fra 1920, er en særlig udsat konstruktion, som er mere vedligeholdelseskrevende end andre typer facader. Ligeledes kan det (bl.a. jf. praksis fra Ankenævnet for forsikring) ikke forventes at konstruktionen har været optimalt vedligeholdt

af alle tidligere ejere siden 1920. Endvidere gøres gældende, at der bl.a. også er et behov for en årlig gennemgang og vedligeholdelse af facaderne i et hus som dit.

Som følge af ovenstående samt sagen i sin helhed, finder vi det ikke påvist at der på overtagelsestidspunktet for ejendommen d. 01.10.2023, har været aktuelle skader i ejerskifteforsikringens forstand, eller en nærliggende risiko for væsentlige og konstruktive skader, som adskiller sig væsentligt fra bygninger af samme alder og konstruktion som dit – især efter en hård og våd vinter.

Vi må derfor fortsat fastholde, at vi ikke ser, at det anmeldte forhold, skulle opfylde selve skadebegrebet for ejerskifteforsikringen jf. bl.a. pkt. 2.2.1 i forsikringsbetingelserne samt praksis ved Ankenævnet for forsikring.

Se ligeledes vedhæftede kendelser fra Ankenævnet for forsikring, hvori der ligeledes tages stilling i lignende sager omkring revner, afskalning, fugtforhold mv. omkring facader med bindingsværk, hvor Ankenævnet giver selskabet medhold i deres afvisning.'

Der henvises til bilaget ... fremlagt af klager.

Den 11. oktober 2024 fremsendte klager sin indsigelse til selskabets fagkonsulent:

'Hej ...

Det er ganske enkelt ikke korrekt, det du skriver;

Der er ikke nogen tegn på, at den anvendte maling skulle være diffussionstæt, og ikke egnet til de nævnte facader.

** Det fremgår tydeligt på malingsspanden, som er efterladt fra tidligere ejer, at malingen skal påføres et stabilt underlag. På afskalningerne følger der underliggende kalk med, hvilket i følge en murer med specialviden om bindingsværkshuse tydeligt viser, at murværket ikke er behandlet korrekt inden maling.*

*Afskallende maling og puds samt frostsprængninger efter en hård vinter, er ikke unormalt for huse af samme alder og konstruktion som dit. * mængden af afskalling stemmer ikke overens med, hvad man kan forvente efter en 'normal hård vinter' I følge naboen har han ikke set noget lignende i de 25 år han har boet ved siden af - og ifølge ovennævnte murer, er det kun blevet så slemt, fordi muren er behandlet forkert.*

Opstigende grundfugt samt tidligere behandling i husets + 100 års levetid, har ligeledes indflydelse på ovenstående.

** Vi har haft forsikringen til at måle fugt i vores mure - og den er ikke forhøjet. Og jeg tror ikke der er tale om grundfugt i 4 meters højde. Vi har desuden omfangsdræn. Selvfølgelig har tidligere behandling indflydelse på huset. Det har været kalket - det er jo det, som er problemet - at man har valgt at male noget udenpå kalken uden af grunde den kalkede overflade først. Havde man bare holdt sig til kalk havde vi ikke haft dette problem.*

Af tilstandsrapporten, fremgår der ligeledes anmærkning omkring alvorlige skader vedr. trænedbrydning i bindingsværket, hvilket også bidrager til yderligere fugt i konstruktionen.

** Vi er opmærksomme på skader i træ. Det handler om få steder på huset - men de steder vender mod et andet verdenshjørne end den afskallede mur, vi taler om her.*

Jeg ved ikke, om du kan finde flere undskyldninger i tilstandsrapporten for ikke at tage vores henvendelse alvorligt?

Ærlig talt synes jeg, at I burde komme ud og se på, hvordan de faktiske omstændigheder er frem for at drage konklusioner på et uoplyst grundlag.

Mvh

...'

Den 22. oktober 2024 besvarede fagkonsulenten med følgende:

'Hej ...

Tak for din mail.

Jeg synes ikke vi er ude på at finde på undskyldninger, eller have et ønske om ikke at tage din henvendelse alvorligt.

Som nævnt, så har vi foretaget vores vurdering på baggrund af taksators besigtigelse af de konkrete forhold, dine indsendte oplysninger samt praksis ved Ankenævnet for forsikring.

Som det også fremgår af de tidligere fremsendte kendelser fra Ankenævnet for forsikring, så er de langt hen af vejen også enige i, at forhold omkring revner, afskalning samt evt. uhensigtsmæssig facadebehandling i facadens + 100 års levetid, typisk ikke er forhold som er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Hvis du fortsat er uenig i afgørelsen, så har du mulighed for at indsende en klage til den overordnede klageansvarlige, jf. klagevejledningen i min tidligere skrivelse.'

Der blev herefter klaget til selskabets klageafdeling.

Klagen er fremlagt som **bilag G**.

Selskabets klageansvarlige fastholdt afvisningen med henvisning til gældende praksis, hvor der blev lagt vægt på kendelser afsagt af nævnet i forhold til, at en ejendom opført med bindingsværk er en særlig udsat vægkonstruktion som er mere vedligeholdelseskrævende end andre typer facader. Derudover blev der lagt vægt på, at man som køber ikke kan forvente, at vedligeholdelse af facaderne gennem årene er sket optimalt.

Der henvises til bilaget ... fremlagt af klager.

Sagen blev herefter påklaget til Ankenævnet for Forsikring.

Forsikringsbetingelserne

Af forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.1 jf. bilag A s. 11 fremgår, hvad der dækkes af forsikringen. *'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, revnedannelse, 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.'

Af forsikringsbetingelsernes punkt 2.3.8, jf. bilag A s. 13 fremgår følgende om slid og manglende vedligeholdelse:

'Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 2.2.1.'

Selskabet fastholder sin vurdering

Alm. Brand Forsikring skal over for Ankenævnet for Forsikring fastholde, at der ikke er forsikringsdækning på ejerskifteforsikringen for det af klageren anmeldte forhold.

Selskabet skal overordnet gøre gældende, at det er klageren, der efter almindelige forsikringsretlige principper, har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Det er selskabets opfattelse, at denne bevisbyrde ikke er løftet.

Klager har anført, at der ved den østlige gavl og flere andre steder på husets facade er blevet påført en forkert maling, som ikke kan binde på den kalkholdige overflade, hvilket har forårsaget, at murværket ikke kan ånde og at malingen afskaller.

Klager har derfor gjort gældende, at han kræver malingen på facaderne renses helt af, for derefter at genetablere en kalket facade.

Selskabet bemærker overordnet, at det i sig selv ikke kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler eller uhensigtsmæssigheder ved udførelsen af en bygningsdel. Det afgørende er derimod, at forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Der kunne ved selskabets besigtigelse ikke ses tegn på, at facaderne generelt skulle være fejlbehandlede i form af f.eks. diffusionstæt maling, da denne ikke var elastisk, men derimod meget porøs. Der blev derudover ikke konstateret nedbrydninger i bindingsværket som følge af forholdet. Der er således ikke grundlag for at konkludere, at afskalningerne af malingen skyldes en fejlbehandling af husets facader.

Det er selskabets opfattelse, at afskalningerne ikke går ud over, hvad der er forventeligt for et hus opført med bindingsværk fra 1920, som er mere vedligeholdelseskrævende end andre typer udvendige vægflader som f.eks. murstensfacader. Som køber af en ældre ejendom, kan man ikke have en forventning om, at tidligere ejeres vedligehold er foretaget optimalt igennem årene. Derudover må der generelt forventes en del vedligehold på pudsede og malede facader, når ejendommen er mere end 100 år gammelt.

Selskabet vurderer derfor ikke, at det anmeldte forhold adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af samme alder, hvorfor skadebegrebet ikke anses for at være opfyldt i ejerskifteforsikringens forstand, jf. betingelsernes punkt 2.2.1.

Selskabet skal ligeledes henvise til nævnets kendelse 87568 som omhandler et bindingsværkshus fra 1850, hvor klager anmeldte, at facaderne var blevet behandlet med organisk maling, som ikke var egnet til bindingsværkshuse, fordi dampningshastigheden for indtrængende vand kunne blive for lav, hvilket kunne medføre fugtophobning i træ og murværk og deraf følgende skader. Nævnet konkluderede, at det påhvilede klager en latent vedligeholdelsesbyrde for ejendomme som den pågældende og at man som køber ikke kunne forvente, at vedligeholdelse af facaderne gennem årene var sket optimalt. Nævnet fandt det ikke godtgjort, at malingsbehandlingen havde medført et særligt omfattende vedligeholdelsesbehov vedrørende facaderne, der gik ud over, hvad klager med rimelighed måtte forvente.

Selskabet fastholder som følge af ovenstående, at der på overtagelsestidspunktet ikke var forhold ved ejendommens bindingsværksfacade, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Klageren har i kommentar1 af 1/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Supplerende kommentar - samt professionel vurdering fra [murermester] (denne er uploadet som dokument i sagen)

I forhold til Alm. Brands påstand om, at der er tale om almindeligt vedligehold - og ikke et mislighold/fejlbehandling, skriver Murermeister ..., at huset, som tidligere har været kalket, er blevet påført et lag maling, som ikke hæfter på kalk. 'Dette er en fejlbehandling'.

I forhold til Alm. Brands påstand om at der ikke er forsikringsdækning for det anmeldte forhold, så står der i forsikringspolice 2.2.1, at der er dækning for 'udbedring af ... fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.'

Facaden er ifølge Murermeister ... fejlbehandlet. Han mener om de fysiske forhold, at afskallingen vil føre til skader: 'De store områder med afskalling af maling vil øge risikoen for fugt i murværk og bindingsværk, og derved give skader.'

i forsikringspolice 2.2.1 står der:

'Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.'

Da facaden er fejlbehandlet, er vedligeholdelsesarbejde ikke en mulighed. Der skal i stedet sættes ind med 'forebyggende foranstaltninger' for at undgå udvikling af skade i huset.

Murermeister ... skriver i sin vurdering, at 'Man vil ikke kunne arbejde videre på facaderne, hvis ikke malingen fjernes.' og 'Den eneste behandling, der kan løse problemet med fejlbehandlingen, er at fjerne malingen ... Derefter skal facader reetableres med hydraulisk mørtel og kalk.'

Altså, så står der i forsikringspolice 2.2.1, at der er dækning for udbedring af de fysiske forhold (fejlbehandlingen af murværk), da det medfører en 'nærliggende risiko for skader'. Derfor mener jeg, at forsikringens skadebegreb er opfyldt - og at de derfor bør dække udbedring.

Slutteligt en bemærkning til Alm. Brands påstand om, at der 'ikke ses tegn på, at facaderne generelt skulle være fejlbehandlede i form af f.eks. diffusionstæt maling, da denne ikke var elastisk, men derimod meget porøs.'

I den vedhæftede fil 'Brandbar maling.jpg' ses det tydeligt, hvordan malingen reagerer på ild. Kalk kan ikke brænde. Hvis huset var behandlet korrekt, ville malingen ikke brænde. Det både ses og lugtes, at der er anvendt plastholdig maling - og den kan, som [murermeister] også understreger, ikke hæfte på kalk."

Klageren har i kommentar2 af 1/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg er virkelig ked af den behandling, vi har fået hos Alm Brand - og er helt uforstående overfor, at de nægter at dække en sag, som er så klar.

Vi har haft håndværkere til at besigtige vores hus, for at komme med en vurdering af sagen - og se på, om de er enige i Alm. Brands vurdering:

Følgende håndværkere har givet deres vurdering:

Murermeister[2] ... (specialist i bindingsværk og ældre huse)

Murermeister[1] ... (specialist i bindingsværk og ældre huse)

Murermester[3] ...
Projektleder, ejendomsudvikler ...
Tømrermester ... (speciale i bindingsværk)
Maler ...

De adspurgte håndværkere kommer med samme udmelding: Huset er misligholdt med forkerte materialer. Der er malet med en plastholdig maling på kalk. Der er IKKE tale om almindeligt slid og forventeligt vedligehold.

De tre murermestrer vurderer alle, at der er behov for sandblæsning af facader, for at kunne genoprette de fejlbehandlede mure og påny kalke dem.

Jeg håber, at Ankenævnet vil få en ekstern ekspert til at se på de faktiske forhold, så begge parter kan gå videre i sagen med samme udgangspunkt.

Ejerskifteforsikringens rolle er, at beskytte huskøbere mod skjulte fejl, ulovlige installationer og mislighold - ting som man ikke kan se, og som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Vi står som nye husejere - og har gjort alt, hvad vi kunne for at sikre os - og alligevel står vi her nu."

Selskabet har i kommentar af 14/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet har nu gennemgået klagers seneste bemærkninger samt vedhæftede vurdering fra Murermester ..., og mener ikke, at der er tale om nye oplysninger i sagen. Vi har tidligere i sagens forløb besvaret argumentationen omkring selve malingen i selskabets mail af 8. oktober 2024, hvor blandt andet følgende fremgår:

'En facademaling kan sagtens være en alkydmaling og dermed indeholde plastic og brænde hvis man sætter ild til og samtidig være diffusionsåben.'

Selskabet fastholder fortsat, at man som køber af et hus ikke kan forvente at en +100 år gammel facade, er behandlet fuldstændig optimalt i hele facadens levetid samt at afskalninger i bl.a. maling på gamle facader, ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen."

Klageren har i kommentar af 6/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg fastholder, at skaderne på vores hus er en konsekvens af fejlbehandling af tidligere ejer - og at denne fejl burde være anført på tilstandsrapporten. Det er den ikke.

Jeg har talt med endnu en bindingsværkshåndværker ..., som påpeger, at bindingsværkshuse ikke kan behandles med fx. alkydmaling. Det kan udelukkende kalkes eller males med silikatmaling, da der ellers ophober sig fugt i murværket. Samme budskab er at finde i Slots- og kulturstyrelsens skrivelse om bindingsværk, som er vedhæftet i filer:

'... Endelig kan tavlene stå pudsede og kalkede. Nye pudsede overflader, der skal kalkes, kan overstryges med kalkvand, og man bør vente et års tid inden kalkningen for at give kalken i pudslaget mulighed for at afbinde (karbonatisere) helt. Kalkvandet vil give muren et hvidt skær. Ren kalkpuds

udgør det bedste underlag for kalkning. For at undgå, at der samler sig vand mellem tavl og tømmer, skal pudsen føres ca. ½ cm ind under bindingsværket med en skrå affasning i tavlenes kanter.'

Da vi købte huset, gjorde vi det ud fra en overbevisning om, at forkert behandling af huset, ville være nævnt i tilstandsrapporten. Vi købte hus i den tro, at huset var vedligeholdt efter oprindelige håndværksmæssige krav til bindingsværkshuse. Vi havde endda murermester² og arkitekt ... forbi for at besigtige facader og tavl inden vi underskrev købsaftale - og de havde ingen anmærkninger på murværkets daværende stand (det var september 2023).

Som det også fremgår af fotoet fra overtagelsesdagen, står huset smukt. Men blot halvanden måned senere er facaden ødelagt. Alm Brand skriver i sin begrundelse: ...'at man som køber af et hus ikke kan forvente at en +100 år gammel facade, er behandlet fuldstændig optimalt i hele facadens levetid.' Men jeg mener absolut ikke, at det er en urimelig forventning, at man som minimum får en anmærkning i tilstandsrapporten, hvis det er behandlet forkert - og det er vel ikke almindeligt vedligehold, når facaden er ødelagt efter knap halvanden måned fra overtagelse.

Jeg vil i den forbindelse gentage, at der i forsikringspolice 2.2.1 står, at der er **dækning for 'udbedring af ... fysiske forhold ved bygningerne, der giver** nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.'

Bindingsværkshuse kræver specialviden at besigtige (ifølge [bindingshåndværker]). Og i denne sag står vi med adskillige håndværkere og en ministeriel skrivelse, som understøtter vores påstand, mens Alm Brands medarbejder har set huset kort én gang. Det er altså påstand mod påstand.

Derfor ringede jeg til en byggesagkyndig, ... for at rådføre mig om, hvorvidt de kunne besigtige skaderne på huset, og om det er behandlet håndværksmæssigt korrekt. På denne måde kan vi og Alm Brand få en uvildig eksperts ord for, hvordan landet ligger.

... ville gerne påtage sig opgaven, men påpegede, at begge parter (os og Alm Brand) skulle være enige om, at det er en uvildig ekspert. Ved kontakt til Alm Brand med forslag om, at få en uvildig ekspert til at se på sagen, fik jeg afslag - både telefonisk og på skrift (som er vedhæftet her). Derfor er jeg ikke gået videre med at få lavet en rapport, da den - hvis vi ikke er enige - ikke er uvildig.

Jeg vil igen opfordre til, at en byggesagkyndig med ekspertise i bindingsværk beser skaden. Ligesom jeg kunne opfordre til, at vi i fællesskab sender en murprøve til Teknologisk Institut, som kan analysere og fastslå, om muren er behandlet korrekt."

Selskabet har i kommentar af 12/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har opfordret selskabet til at rekvirere en byggesagkyndig med ekspertise i bindingsværk til at se husets facade samt sende en murprøve til Teknologisk Institut for at vurdere, om muren er behandlet korrekt.

Ankenævnet for Forsikring

11.

102870

Selskabet bemærker hertil, at et resultat af en evt. yderligere undersøgelse, ikke vil ændre selskabets vurdering i sagen med henvisning til selskabets 1. klagesvar samt praksis på området."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 21/9 2023 fremgår bl.a.:

"BEBOELSE - YDERVÆGGE

Nr. 3

Vurdering [Gult Hus]

Skade Bindingsværk er med trænedbrydning bl.a. i lodrette stolper.

Risiko Der er risiko for yderligere skadesudvikling.

Bemærkning Se bl.a. lodret stolpe mod have, begge lodrette stolper ved nedløb mod vej og lodret stolpe ved entredør"

Af police af 1/12 2023 fremgår bl.a.:

"Forsikringen dækker ikke råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens bindingsværk, som følge af fugt."

Af skadeanmeldelse af 12/5 2024 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse af uheldet

Vinteren har været hård mod vores nye hus. Mere end normalt. Østvendt gavl er helt skaldet af og fuger er smuldret. Det samme er gældende for parti af sydvendt facade hvor der også fandtes skimmel under tapet da det blev fjernet. Vi har talt med husforsikring som mener det er fejlbehandlet af tidl. ejer og derfor skaller af med medfølgende skader fra vejr.

Hvilke(n) bygning/bygningsdele/gensta...

Husets facade mod øst og syd

Hvad tror du er årsagen til skaden?

At tidligere ejer har brugt forkert maling og puds på huset. Det ser ud til at der er malet med plastmaling på kalk hvilket ikke duer. Derfor falder malingen af i flager og fugerne har efterfølgende fået fugt og Frost og er sprunget. Det har medført fugt i væg og skimmel i stuen.

Hvornår blev skaden konstateret først...

Da vi overtog huset 1/12-2023 var det fejlfrit men efter en meget regnfuld december og januar så det sådan ud. Vi har blot ventet på bedre vejr.

I hvilken forbindelse blev skaden kon...

Skaden er tydelig udenfor. Indenfor blev skimmel konstateret på væg da tapetet blev fjernet 25/2-2024

...

Hvad er alderen på bygningsdelen?

Jeg ved ikke om det er oprindeligt murværk fra 1920, men uanset så er det ikke muren der er fejl ved, men den behandling den har fået."

Af vurdering af 1/5 2025 fra murermester1 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har været på adressen ...

Det fremgår tydeligt at facader afskaller i malingen.

Facader/ tavl i bindingsværk har tidligere været udført med kalk og er behandlet med kalk gentagne gange gennem mange år.

Det yderste lag på facader/ tavl er udført med en maling som ikke hæfter på kalk. Det er kun kalk der kan hæfte på kalk.

Dette er en fejlbehandling. Det skulle i stedet have været udført med kalk. Så havde der ikke været dette problem.

Man vil ikke kunne arbejde videre på de facader, hvis ikke malingen fjernes, da det altid vil skalle af igen. De store områder med afskalning af maling vil øge risikoen for fugt i murværk og i bindingsværk, og derved give skader derefter.

Den eneste behandling der kan løse problemet ved fejlbehandlingen er, at fjerne maling med en let sandblæsning. Dette vil også fjerne kalk og det puds der sidder inden under, da det er et blødere materiale end maling. Derefter skal facader reetableres med hydraulisk mørtel med fuge/ grovpuds/ finpuds for at kunne kalke det op igen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"2.2 Hvad dækkes?

2.2.1 Skader

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, revnedannelse, 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, er ikke omfattet af formuleringen 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt'.

...

2.3 Hvad dækkes ikke?

...

2.3.8 Slid og manglende vedligeholdelse

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 2.2.1.

2.3.9 Udløb af sædvanlig levetid

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den 1/12 2023 et bindingsværkshus, som er opført i 1920. Klageren anmeldte den 12/5 2024, at der var afskallende maling og smuldrede fuger i facaderne mod øst og syd samt fugt i vægge og skimmel i stuen (sydvendt). Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det er normalt forekommende med frostsprængninger i murværket og afskallende maling i malet/pudsede facader efter en hård vinterperiode, at det er normalt med opstigende grundfugt, idet ejendomme af klagerens type ikke er sikret med fugtspærre mellem sokkel og murværk, hvilket har medført disse frostsprængninger i murværket, og at der er tale om en facade, som kræver ekstra vedligeholdelse, og at dette er en del af den almindelige vedligeholdelsespligt. Klageren ønsker malingen på facaderne rensat og derefter genetableret en kalket facade.

Klageren har anført, at halvanden måned efter overtagelsen lå det meste af malingen fra den østlige gavl på jorden. Klageren har anført, at 3 murer mestre, 1 ejendomsudvikler, 1 tømrer mester og 1 maler har vurderet, at huset er misligholdt med forkerte materialer, idet der er malet med en plastholdig maling på kalk, hvorfor der ikke er tale om almindeligt slid og forventeligt vedligehold. Klageren har anført, at bindingsværkshåndværkeren har udtalt, at bindingsværkshuse ikke kan behandles med f.eks. alkydmaling. Det kan udelukkende kalkes eller males med silikatmaling, da der ellers ophober sig fugt i murværket. Samme budskab er at finde i Slots- og kulturstyrelsens skrivelse om bindingsværk. Klageren har anført, at selskabet bør rekvirere en byggesagkyndig med ekspertise i bindingsværk til at se husets facade samt sende en murprøve til Teknologisk Institut for at vurdere, om muren er behandlet korrekt.

Selskabet har anført, at det i sig selv ikke kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler eller uhensigtsmæssigheder ved udførelsen af en bygningsdel. Det afgørende er, at forsikringens skadebegreb er opfyldt. Der kunne ved selskabets besigtigelse ikke ses tegn på, at facaderne generelt skulle være fejlbehandlede i form af f.eks. diffusionstæt maling, da denne ikke var elastisk, men derimod meget porøs. Der blev ikke konstateret nedbrydninger i bindingsværket. Der er således ikke grundlag for at konkludere, at afskalningerne af malingen skyldes en fejlbehandling af husets facader. Selskabet har anført, at afskalningerne ikke går ud over, hvad der er forventeligt for et hus opført med bindingsværk fra 1920, som er mere vedligeholdelseskrevende end andre typer udvendige vægflader. Som køber af en ældre ejendom kan man ikke have en forventning om, at tidligere ejeres vedligehold er foretaget optimalt igennem årene. Derudover må der generelt forventes en del vedligehold på pudsede og malede facader, når ejendommen er mere end 100 år gammel. Selskabet har anført, at en facademaling kan være en alkydmaling – og dermed indeholde plastic og brænde, hvis man sætter ild til – og samtidig være diffusionsåben. Selskabet har anført, at det anmeldte forhold ikke adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af samme alder, hvorfor skadebegrebet ikke kan anses for at være opfyldt i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af tilstandsrapport af 21/9 2023 vedrørende "BEBOELSE – YDERVÆGGE" med vurderingen "Gult Hus", at "Bindingsværk er med trænedbrydning bl.a. i lodrette stolper".

Det fremgår af police af 1/12 2023, at "Forsikringen dækker ikke råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens bindingsværk, som følge af fugt".

Det fremgår af skadeanmeldelse af 12/5 2024, at "Vinteren har været hård mod vores nye hus. Mere end normalt. Østvendt gavl er helt skaldet af og fuger er smuldret. Det samme er gældende for parti af sydvendt facade hvor der også fandtes skimmel under tapet da det blev fjernet. Vi har talt med husforsikring som mener det er fejlbehandlet af tidl. ejer og derfor skaller af med medfølgende skader fra vejr ... Det ser ud til at der er malet med plastmaling på kalk ... Derfor falder malingen af i flager og fugerne har efterfølgende fået fugt og Frost og er sprunget.

Ankenævnet for Forsikring

15.

102870

Det har medført fugt i væg og skimmel i stuen. Da vi overtog huset 1/12-2023 var det fejlfrit men efter en meget regnfuld december og januar så det sådan ud. Vi har blot ventet på bedre vejr ... Indenfor blev skimmel konstateret på væg da tapetet blev fjernet 25/2-2024".

Det fremgår af vurdering af 1/5 2025 fra murermester¹ indhentet af klageren, at "Det fremgår tydeligt at facader afskaller i malingen. Facader/ tavl i bindingsværk har tidligere været udført med kalk og er behandlet med kalk gentagne gange gennem mange år. Det yderste lag på facader/ tavl er udført med en maling som ikke hæfter på kalk. Det er kun kalk der kan hæfte på kalk. Dette er en fejlbehandling. Det skulle i stedet have været udført med kalk. Så havde der ikke været dette problem. Man vil ikke kunne arbejde videre på de facader, hvis ikke malingen fjernes, da det altid vil skalle af igen. De store områder med afskalning af maling vil øge risikoen for fugt i murværk og i bindingsværk, og derved give skader derefter. Den eneste behandling der kan løse problemet ved fejlbehandlingen er, at fjerne maling med en let sandblæsning. Dette vil også fjerne kalk og det puds der sidder inden under, da det er et blødere materiale end maling. Derefter skal facader reetableres med hydraulisk mørtel med fuge/ grovpuds/ finpuds for at kunne kalke det op igen".

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, 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, deformation, svækkelse, revnedannelse, 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, er ikke omfattet af formuleringen 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt' ... Hvad

dækkes ikke? ... Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen ... Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid".

Nævnets flertal udtaler:

Nævnets flertal bemærker, at det påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Flertallet bemærker videre, at det forhold – at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt – ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder flertallet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved bindingsværksfacaderne, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Flertallet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Flertallet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret skade i form af brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, 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, eller fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Flertallet har også lagt vægt på, at ejendommen fra 1920 er opført med bindingsværk og kalket facade, hvilket er en særlig udsat vægkonstruktion, som er mere vedligeholdelseskrævende end andre typer udvendige vægflader. Flertallet bemærker, at det ikke kan forventes, at konstruktionen har været optimalt vedligeholdt gennem alle år af ejendommens tidligere ejere. Flertallet bemærker videre, at forsikringen ikke dækker manglende eller forkert vedligeholdelse.

Flertallet har videre lagt vægt på, at det fremgår af police af 1/12 2023, at forsikringen ikke dækker råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens bindingsværk, som følge af fugt. Det fremgår af tilstandsrapport af 21/9 2023 vedrørende "BEBOELSE – YDERVÆGGE" med vurderingen "Gult Hus", at "Bindingsværk er med trænedbrydning bl.a. i lodrette stolper".

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

Nævnets mindretal udtaler:

Efter en gennemgang af sagen må nævnets mindretal lægge til grund, at bindingsværksfacaderne kort før overtagelsen er forkert vedligeholdt, idet der er anvendt en plastikmaling, der ikke kan binde til kalk. Efter mindretallets opfattelse udgør forkert vedligeholdelse en skade, når den forkerte vedligeholdelse resulterer i skader på facaderne i det anmeldte omfang, der kan konstateres halvanden måned efter overtagelse, og som nødvendiggør en genetablering af kalkfacaderne. Da den forkerte vedligeholdelse har fundet sted før klagerens overtagelse af ejendommen, er skaderne på facaderne som følge af den forkerte vedligeholdelse en dækningsberettigende skade. Selskabet skal derfor dække genetablering af ejendommens kalkede bindingsværksfacader i henhold til vurdering af 1/5 2025 fra murermester¹. Mindretallet henviser til sag 70992 og 87568.

Mindretallet har blandt andet lagt vægt på, at klageren har godtgjort, at det er den forkerte maling, der er årsagen til skaderne på bindingsværksfacaderne. Mindretallet bemærker, at anvendelsen af uegnet maling til bindingsværk kan føre til råd og skader på træet, da eksempelvis plastikmaling kan holde på fugt. Mindretallet bemærker videre, at der ikke er grundlag for at antage, at den aktuelle skade helt eller delvist skyldes ejendommens alder.

Mindretallet har også lagt vægt på, at klageren har oplyst, at skaderne allerede kunne konstateres halvanden måned efter overtagelse, og at klageren anmeldte forholdet den 12/5 2024.

Ankenævnet for Forsikring

18.

102870

Mindretallet har videre lagt vægt på vurderingen fra klagerens murermester¹, hvoraf det fremgår, at det alene er det yderste lag, der er udført med en maling, der ikke hæfter på kalk.

Mindretallet har desuden lagt vægt på, at forholdet ikke fremgår af tilstandsrapport af 21/9 2023.

Mindretallet har henset til fotografi i salgsoptstillingen og klagerens fotografi taget på overtagelsesdagen den 1/12 2023 sammenholdt med klagerens fotografier taget den 24/1 2024 af skaderne på bindingsværksfacaderne.

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

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck