

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. januar 2026 blev i sag nr. 102943:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Kirkebjerg Parkvej 12, 2.
2605 Brøndby

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 19/1 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg købte mit hus den 1.9 2020 Tilstandsrapporten var stort set uden bemærkninger.

Huset et pudset og dette begynder at løsne sig og skalle af. Jeg kontakter derfor en murer som informere mig om at huset er pudset med forkert hæfte og derfor skaller af. Dette får jeg bekræftet af ved en second opinion ved en anden murermester og konsulent. Denne udfærdiger en rapport til mit forsikringsselskab som nu er Domus (oprindeligt Frida) som ikke vender tilbage og jeg i månedsvis forsøger at kontakte dem telefonisk og skrifteligt uden held. De har nu efter næsten et år afvist klagen for anden gang. Derfor henvender jeg mig nu til jer da jeg mener jeg qua en udvidet ejerskifteforsikring bør være dækket ift denne skade som kræver huset skal pudses om

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker forsikringen skal betale for at dække skaderne efter pudset løsner sig især på de to store gavle da dette var tilstede da jeg købte huset"

Selskabets advokat har den 10/3 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"I. Sagens faktiske omstændigheder

Klager erhvervede ejendommen beliggende ... med overtagelse efter det oplyste den 31. august 2020.

Salgsopstilling fremlægges som bilag A.

Klager opfordres (A) til at fremlægge kopi af købsaftalen.

Klager fik udleveret tilstandsrapport for ejendommen, hvilken fremlægges som sagens bilag B.

Ejendommen er opført i 2010. Ejendommens facade har tidligere været filset og malet med en grå/blågrå maling.

I forbindelse med handlen tegnede klager 5-årig udvidet ejerskifteforsikring. Police med forsikringsbetingelser fremlægges som bilag C.

Klager anmeldte forholdet vedrørende facaden den 11. februar 2024. Af skadeanmeldelsen, der fremlægges som bilag D, fremgår: *'De pudsede facader på husets ydermure slipper flere steder og er faldet af og der mærkes hulrum flere steder hvor det og er begyndt at slippe'*

Forholdet skulle angiveligt være konstateret i oktober 2023.

Domus Forsikring traf første gang afgørelse den 19. februar 2024, hvilken afgørelse fremlægges som sagens bilag F.

Taksator besigtigede ejendommen den 8. juli 2024. Taksators interne besigtigelsesnotater fremlægges som bilag E.

Om årsagen til pudsafskalninger har taksator oplyst:

'Årsag til puds skaller af på øst facade er efter min vurdering manglende binding mellem mursten og først lag puds som skaller af typisk mod terræn.'

Afgørelse af 6. august 2024 (hvor øvrige forhold også behandles) fremlægges som bilag G.

Som sagens bilag H fremlægges afgørelse fra Domus Forsikrings klage- og kvalitetsafdeling af 25. november 2025.

Ankenævnskendelse nr. 94556 nævnt i afgørelsen fremlægges som bilag I.

Klager har til Ankenævnet for Forsikring alene klaget over pudsafskalninger, idet klager har anført: *'Jeg ønsker forsikringen skal betale for at dække skaderne efter pudset løsner sig især på de to store gavle da dette var tilstede da jeg købte huset'*

II. Bevis for dækningsberettiget skade?

• Basisdækning

Klager har ikke bevist, at der per overtagelsesdagen d. 31. august 2020 forelå en for ejerskifteforsikringen retlig relevant skade.

Idet klager konstaterede forholdet i oktober 2023, ca. 3 år efter overtagelsen, har klager heller ikke bevist, at der per overtagelsesdagen forelå nærliggende risiko for skade.

Klager anmeldte i øvrigt forholdet den 11. februar 2024 efter en særdeles våd vinter 2023/2024 med efterfølgende frost.

Taksator har bemærket, at årsagen til det konstaterede er dårlig binding mellem mursten og første lag puds. Den af klager antaget byggekonsulent har bemærket, at facadebehandlingen ikke er udført korrekt.

Det kan ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter producentanvisninger eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Domus Forsikring har i øvrigt vurderet (bilag H), at det konstaterede på den østvendte facade, skyldes at ydervæggen opfugtes mod terræn, som følge af at terrænfliser ligger i niveau med overkant af sokkel, hvilket er en ændring af det udvendige terræn, som klager har foretaget.

Derudover bemærkes, at pudsede facader er en særlig vedligeholdelseskrævende konstruktion, og manglende vedligehold er ikke dækningsberettiget, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5, litra H.

Det konstaterede synes i øvrigt ikke at afvige nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme af samme alder og stand.

• Udvidet dækning

Klager har ikke bevist, at der foreligger ulovlige bygningsindretninger som det forstås under ejerskifteforsikringen.

Domus Forsikring fastholder således sin afvisning af forholdet, og kan i øvrigt henholde sig til det i afgørelserne (bilag F, G og H) anførte."

Klageren har i brev af 28/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg fik udarbejdet en rapport på huset ift at pudsen har løsnet sig på huset, som beskriver at det ikke fra tidligere ejer og bygherre er udført korrekt. Der er blevet pudset ovenpå maling uden ordentlig hæfte og derfor har det løsnet sig. Dette konfirmerede taksator fra Domus Forsikring også mundtligt til mig da han besøgte ejendommen.

Efterfølgende modtager jeg en rapport fra ham hvor han pludselig fraviger dette og kontaktede ham derfor telefonisk og stillede mig undrende over denne pludselige nye beskrivelse, men fik her et undvigende og afglidende svar

Min endevæg i carporten har jeg korrekt selv fået pudset op da maler havde sprøjtet sort maling på så dette var på deres regning.

Det er ikke korrekt at det kun er på den østvendte væg at pudsen har løsnet sig. Det er på begge langsider af huset hvor det har løsnet sig i store områder.

Arbejdet var udført da jeg købte huset og derfor bør forsikringen også dække skaden da den var til stede på overtagelsestidspunktet.

Jeg har oplevet et helt urimeligt forløb og håndtering af sagen fra Domus Forsikrings side. I svarede ikke på mail, og fik en ligegyldig snak når I endelig tog telefonen. Jeg har sendt et uital at mails

og klager og endte med at køre ud til jeres adresser for at komme i tale med jer, men I findes ikke på de to adresser!

Ønsker nu at få afsluttet sagen og at få omkostningerne dækket da jeg ikke er enig med jeres afgørelse"

Selskabets advokat anmodede den 14/8 2025 klageren om at fremlægges købsaftalen. Klageren fremlagde denne den 18/9 2025, hvorefter selskabet i brev af 10/10 2025 til nævnet bl.a. har anført:

"Klager har efter opfordring uploadet købsaftale, hvortil følgende skal bemærkes.

Af købsaftalens punkt 11 (s. 6) fremgår:

'Sælger udbedrer

Det er mellem køber og sælger aftale, at følgende foranlediges af sælger inden overtagelsesdagen:

- *Huset pudses op i ens grå farve [...]*'

Klager har ved overtagelsen været bekendt med, at der forelå forhold ved ejendommens facade og puds som krævede udbedring og kunne således allerede her have iværksat yderligere undersøgelser. Klager kunne endvidere have krævet dokumentation for håndværksmæssig korrekt pudning af facaden.

Det bemærkes dog, som også tidligere nævnt, at den omstændighed at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt ikke i sig selv medfører en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen, idet skadebegrebet skal være opfyldt.

Derudover må det lægges til grund, at ejendommen blev overdraget nypudset og forholdet som klager har anmeldt, var derfor ikke til stede per overtagelsesdagen d. 31. august 2020. Det fastholdes, at pudsede facader kræver ekstra vedligehold, som ejerskifteforsikringen ikke skal dække."

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

"Ved overtagelse af ejendommen var den ene endemur i / under carporten ikke pudset op som resten af huset var år forinden. Så det er ikke korrekt at huset krævede udbedring, men derimod skulle pudses her så det passede til resten af huset

Det er heller ikke korrekt at der ikke er blevet foretaget en undersøgelse af murene ifm denne sag, og denne ligger i sagsakterne hvor der er beskrevet at udførelsen af pudningen af huset ikke var korrekt lavet

Som andre skjulte fejl og mangler er dette også gældende her da sælger som beskrevet ikke har pudset korrekt og har pudset løsnet sig.

Ankenævnet for Forsikring

5.

102943

Som køber piller man jo ikke pudsen af et hus inden et køb når der også ligger en tilstandsrapport som ikke beskriver felj ift dette.

Jeg er ligeledes uforstående over henvisning til at forsikringen ikke dækker da det jo præcis er derfor man laver en udvidet forsikring.

Må igen beskrive hvor helt igennem denne håndtering fra Domus's side er foregået på den mest uprofessionelle måde, og jeg er kun en af virkelig mange som sidder tilbage med et forsikringselskab som jeg har kæmpet med i så lang tid og som ikke har svaret på henvendelser, ikke har været at træffe på 'deres adresser' etc."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget købsaftalen, forsikringsbetingelserne, rapport af 17/4 2024 fra byggekonsulent indhentet af klageren og selskabets besigtigelsesnotat af 16/7 2024. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår af købsaftalen:

"11. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår
...
Sælger udbedre
Det er mellem køber og sælger aftalt, at følgende foranlediges af sælger inden overtagelsen:
● Huset pudses op i en ens grå farve"

Det fremgår af rapport af 17/4 2024 fra byggekonsulent indhentet af klageren:

"Vi har gennemgået jeres facader på jeres ovennævnte ejendom.
Da I købte ejendommen for ca 3 år, var der ikke ifølge billeder nogen skader skader på facaderne, der er heller ikke nævnt noget om dem i tilstandsrapporten.
Man kan i dag tydelig se at filslaget falder af og er skruk - se vedlagte billeder.
Da facadebehandlingen ikke er udført korrekt, skal denne laves om da der evt kan ske skader på konstruktionen
Man kan tydelig se at murværket er blevet malet derefter filset - det gør at der ikke kan ske en fordampning af fugten.
Normal behandler men ikke maskinmursten – de er beregnet til at stå som blankmurværk kan ses på billede som er vedlagt.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 16/7 2024:

"Årsag til puds skaller af på øst facade er efter min vurdering manglende binding mellem mursten og først lag puds som skaller af typisk mod terræn."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

H Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.

...

21. Udvidede dækning

...

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et enfamiliehus fra 2010, den 31/8 2020 og tegnede ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Klageren anmeldte den 11/2 2024, at pudset på ejendommens facader var begyndt at slippe og falde af. Selskabet har afvist at yde dækning. Klageren ønsker, at selskabet dækker skaderne på facaderne.

Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet forelå en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at forholdet først er konstateret 3 år efter

overtagelsen og først blev anmeldt i februar 2024 efter en særdeles våd vinter med efterfølgende frost. Selskabet har anført, at pudsede facader er en særlig vedligeholdelseskærevende konstruktion, og at de konstaterede forhold ikke synes at afvige nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme af samme alder og stand. Selskabet har anført, at facaden mod øst er hårdest ramt, særligt tæt på terræn, og at klageren ved denne side af huset har ændret terrænet ved at lægge fliser i niveau med overkanten af soklen. Selskabet har anført, at det fremgår af købsaftalen, at det mellem klageren og sælger var aftalt, at sælger skulle pudse huset op inden overtagelse, at klageren på den baggrund har været bekendt med, at facaden krævede udbedring, og at ejendommen blev overdraget nypudset, hvorfor forholdet omkring facadepuds ikke har været til stedet ved overtagelsen.

Klageren har anført, at "ved overtagelse af ejendommen var den ene endemur i / under carporten ikke pudset op som resten af huset var år forinden. Så det er ikke korrekt at huset krævede udbedring, men derimod skulle puds her, så det passede til resten af huset. Det er heller ikke korrekt, at der ikke er blevet foretaget en undersøgelse af murene ifm denne sag, og denne ligger i sagsakterne hvor der er beskrevet at udførelsen af pudsningen af huset ikke var korrekt lavet. Som andre skjulte fejl og mangler er dette også gældende her da sælger som beskrevet ikke har pudset korrekt og har pudset løsnet sig. Som køber piller man jo ikke puds af et hus inden et køb når der også ligger en tilstandsrapport som ikke beskriver fejl ift dette. Jeg er ligeledes uforstående over henvisning til at forsikringen ikke dækker da det jo præcis er derfor man laver en udvidet forsikring".

Det fremgår af købsaftalen: "Det er mellem køber og sælger aftalt, at følgende foranlediges af sælger inden overtagelsen: ● Huset puds op i en ens grå farve".

Det fremgår af rapport af 17/4 2024 fra byggekonsulent indhentet af klageren, at "Da I købte ejendommen for ca 3 år, var der ikke ifølge billeder nogen skader på facaderne, der er heller ikke nævnt noget om dem i tilstandsrapporten. Man kan i dag tydelig se at flislaget falder af og er skruk - se vedlagte billeder. Da facadebehandlingen ikke er udført korrekt, skal denne

laves om da der evt kan ske skader på konstruktionen. Man kan tydelig se at murværket er blevet malet derefter filset - det gør at der ikke kan ske en fordampning af fugten. Normal behandler men ikke maskinmursten – de er beregnet til at stå som blankmurværk kan ses på billede som er vedlagt".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 16/7 2024, at "årsag til puds skaller af på øst facade er efter min vurdering manglende binding mellem mursten og først lag puds som skaller af typisk mod terræn".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens facader, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand eller forhold, der er omfattet af forsikringens udvidede dækning. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet vægt på, at der ikke er konstateret skader i form af vandindtrængen, svækkelse eller nedbrud, hvorfor det må lægges til grund, at forholdet ikke har konstruktiv betydning for facadernes funktion og holdbarhed. Der er således alene tale om et kosmetisk forhold.

Ankenævnet for Forsikring

9.

102943

Nævnet har også 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 er foretaget optimalt.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at forholdet først er konstateret 3 år efter overtagelsen, at terrænet langs facaden mod øst, hvor afskalningerne er mest udtalt, er blevet ændret efter overtagelsen, og at klageren efter det oplyste ikke har foretaget vedligeholdelse af facaderne i den periode. Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at vedligeholdelsesbyrden væsentligt går ud over, hvad klageren måtte forvente.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck