

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. august 2025 blev i sag nr. 103121:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 22/2 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi overtager huset december 2023. juni 2024 begynder afskalning af facade på den ene side af huset. Forsiden af huset er heller ikke lavet korrekt. Dette melder vi til ejerskifteforsikring, der ringer op og siger at fordi vi har udvidet forsikring sender de taksator ud. Ellers ville de afvise fra kontoret uden besigtigelse. Taksator kommer ud og siger mundtligt at det er lavet forkert og der kan over tid være risiko for skader pga. malingstypen. Derefter bliver klagen afvist og jeg spørger til rapporten fra taksator. Derefter klager vi over afgørelsen. Den bliver afvist fra en advokat fra forsikringen, da hun har spurgt en intern medarbejder om maling. Altså modsat den taksator der er sendt ud. Derfor klager vi nu over afgørelsen, da vi gennem andre forsikringselskaber har fået at vide at denne skade skal dækkes af ejerskifte forsikringen

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg vil opnå at de dækker skaden ift. min forsikring jeg har hos dem."

Klageren har endvidere fremlagt sin klage til selskabet, hvor det bl.a. fremgår:

"Vi har anmeldt forhold omkring problemer med vores filtsede, malede facader – primært den østvendte gavl på havesiden.

Vi har fundet frem til, at ejendommens facader tidligere har fremstået med rødbrun filtsning/overfladebehandling. På et tidspunkt i perioden 2016-2019 er der foretaget en renovering, hvorefter filtsning/overfladebehandling har været hvid.

Vi har ikke kendskab til, hvilken behandling, der er foretaget ved renoveringen (sandblæsning eller

Ankenævnet for Forsikring

2.

103121

lign), men vi kan på fotos konstatere, at der har været problemer med afskalninger i maling/filtsning. Det kan registreres, at der er afskalninger i 2020 og spor efter renovering i 2022. Formentlig i forlængelse heraf er der på gadefacaden er monteret facadenet.

Det bekræfter os i, at den renovering, der er foretaget i perioden 2016-19 ikke har været udført korrekt. Vi har ikke adgang til fotos af havefacaden og ved således ikke, om der også her har været problemer med afskalninger.

Ved vores overtagelse fremstod facader nyrenoverede (end ikke sporet efter renoveringen på fotos fra 2022 var synligt). Vi kan dog nu konstatere betydelige afskalninger på havefacaden – det er vores vurdering, at disse sandsynligvis kan henføres til en forkert udført facaderenovering i 2016-19. I fremsendt notat fra DB ses ligeledes udført reparationer på nord- og sydsiden.

Vores anmeldelse er afvist med henvisning til, at det er normalt, at der skal udvises skærpet vedligeholdelse omkring filtsede, malede facader. I vores tilfælde er der på havefacaden dog ikke alene tale om afskalninger i overfladen (filtsning, maling). I vores tilfælde er der tale om afskalninger/krakeleringer på selve murstenene – et forhold, der på ingen måde alene kan karakteriseres som kosmetisk, men et forhold, der medfører nærliggende risiko for fugtindtrængen gennem facader med alvorlige følgeskader.

Vi er helt med på, at en filtset/malet facade kræver stor vedligeholdelse, men vi fastholder krav om, at der skal ske opretning af den forkert udført renovering 2016-19, som har givet nærliggende risiko for alvorligere skader end kosmetiske overfladeskader

Vi vil derfor mene, at der skal dækkes udgifter til sandblæsning og filtsning af min. den østvendte gavl incl. stilladsomkostninger – malerbehandlingen tager vi os selv af.

Vi anmoder om revurdering af afgørelsen – såfremt dette ikke sker vil vi eskalere anmeldelsen til Ankenævnet for Forsikring umiddelbart."

Selskabet har den 2/4 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører afskalninger på tyndpudsen på ejendommens facader, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at klager ikke har påvist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet, udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen opført i 1923 beliggende ... den 1. december 2023. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 10. juli 2023.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A. Tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 26. april 2024 anmeldte klager, at pudsen faldt af. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag B. Sammen med anmeldelsen vedlagde klager fotos (bilag C).

Den 31. maj 2024 besigtigede DBF. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag D.

DBF afviste efterfølgende dækning den 18. juni 2024, hvorefter klager den 13. december 2024 fremsendte en indsigelse til DBF's interne klageafdeling, som den 22. januar 2025 fastholdt dækningsafslaget. Korrespondancen fremlægges som bilag E.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække reparation af tyndpudsen/filsningen af ejendommens facader.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. december 2023 var forhold ved ejendommens facader, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom opført i 1923. Ejendommen er opført med sadeltag. Tagkonstruktionen er udført med hanebånds/manzardspær. Ydervæggene er opført med hulmur og med filset murværk.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen bemærket, at der formentlig er malet med en diffusionsåben akrylfacademaling ca. 1 år før besigtigelsen.

Konsulenten oplyser, at malingen efter selv få lag vil være rimelig tæt, hvilket kan være årsag til, at der sker afskalninger af tyndpudsen. En anden årsag kan være, at der har været fugt i det bagvedliggende murværk på tidspunktet for malingen af ejendommen, som kan have medvirket til efterfølgende frostsprængninger.

DBF's interne konsulent har gennemgået fotos og vurderer, at der også kan være malet med en silikatmaling, som ligesom maling med akryl er egnet som facademaling.

Uanset hvilken maling der er benyttet, er der alene i mindre områder sket afskalninger af tyndpudsen. Hertil er der ikke konstateret indtrængende vand i bygningen eller forhøjet fugt i selve facaderne.

Der er derfor alene sket kosmetiske skader på ejendommens tyndpuds, hvilket ikke udgør nærliggende risiko for skade eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Dertil kan klager ikke forvente at vedligeholdelsen af en filset facade, som kræver ekstra vedligeholdelse, er foretaget optimalt. Det må derimod forventes, at der skal foretages løbende vedligeholdelse, selv på facader, hvor grundbehandlingen løbende er udført korrekt som i dette tilfælde. Således kræver en filset og malet facade mere vedligeholdelse end fx en facade i mursten.

Selvom der ved seneste renovering af facaden er anvendt en form for diffusionsåben akrylmaling/silikatmaling, som vores konsulenter vurderer, er med til at hindre husets murværk i at ånde, er det ikke en fejl, at huset er malet med en diffusionsåben murmaling.

Det tilstræbes naturligvis, at den anvendte maling så vidt muligt skal kunne tillade muren at ånde, men da malingen samtidigt skal beskytte muren, er det ikke muligt at lave en maling der er fuldstændig åndbar.

Når klager har valgt at købe en ejendom med tyndpudsede facader opført i 1923, vil der altid være risiko for, at den sidste vedligeholdelse i form af maling af facadevæggene kan have medvirket til, at facaderne enkelte steder bliver tætte, og at der derfor kan ske afskalninger.

Det samme vil der være risiko for, ved klagers fremtidige renovering og vedligeholdelse af facaderne ved påførelse af maling, og der forligger derfor en latent vedligeholdelsesbyrde for klager, når klager har valgt at købe et pudset hus med en alder på over 100 år.

At der i områder er sket afskalninger af tyndpudsen, udgør derfor ikke et forhold, som nedsætter bygningens byggetekniske værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende huse af samme konstruktion.

Hertil fremgår der af almindelig ankenævnspraksis, at man som husejer ikke kan forvente dækning af afskalning på pudsede facader i ældre ejendomme. Som eksempler kan nævnes kendelserne 97373, 97761, 97874 og 98134.

Det følger af den omfattende praksis fra Ankenævnet for Forsikring, at:

- Det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler eller uhensigtsmæssigheder ved udførelsen af en bygningsdel.
- Udvendige vægflader på malede og pudsede huse er mere vedligeholdelseskrævende end andre typer udvendige vægflader.
- Der ved pudsede/vandskurede/malede facader består en latent vedligeholdelsesbyrde, og at der forekommer afskalninger, selv hvor grundbehandlingen er korrekt.
- En køber ikke kan forvente, at vedligeholdelse af facader gennem årene er foretaget optimalt.
- Forsikringstager skal godtgøre, at vedligeholdelsesbyrden går væsentligt ud over, hvad man må forvente på baggrund af husets alder og konstruktion.
- Nævnet lægger vægt på, om forholdet har betydning for klimaskærmens funktion og holdbarhed, og om der trænger vand ind i bygningen.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. december 2023 var forhold ved tyndpudsen på ejendommens facader, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Ankenævnet for Forsikring

5.

103121

Klageren har i mail af 7/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi fastholder stadig klagen, da som vi skriver i den oprindelige klagen at det ikke kun er tyndpudsen der er skade på. Der er også skade/krakeleringer på selve murstenene, hvilket er angivet i vores klage, sammenholdt med en nærliggende risiko for skader i nærmeste fremtid. Dette er på ingen måde alm. Vedligeholdelse."

Selskabet har i brev af 16/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager gør gældende, at der også er skader/krakeleringer på selve murstenene, som bør være dækket af forsikringen.

DBF's besigtigelseskonsulent har ikke konstateret nævneværdige skader på murstenene ved besigtigelsen i forhold til, at murstenene er de oprindelige fra 1923. Dette forklarer, at murstenenes tilstand ikke er medtaget i besigtigelsesnotatet (bilag D).

DBF dækker derfor ikke eventuelle mindre skader på enkelte mursten, som klager gør gældende, er beskadiget jf. vilkårene pkt. 3.1 samt 3.5.

DBF har ingen yderligere bemærkninger og klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget police og betingelser, selskabets besigtigelsesnotat og fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 11/6 2014:

"Konklusion

Afskallende filspuds og facademaling skyldes frostsprængninger.

Huset er blevet malet inden salg sandsynligvis med en akrylmaling. Selvom denne type facademaling betegnes som diffusionsåben, skal man være opmærksom på, at den selv efter få lag vil være rimelig tæt. Hvis der er fugt i det bagvedliggende murværk ved påførelsen af det nye lag maling (fugten kommer ind via revner i det underliggende malinglag), vil dette typisk føre til efterfølgende afskalninger pga. frostsprængninger (når der har været 10-13 graders frost som i denne vinter) der hvor filsen og malingen er svagest ved fugerne mellem murstenene og hvor der derfor er kommet et omrids af små revner omkring murstenene. Gavlen mod vest er blevet netpudset inden salg og dette viser at der tidligere har været afskalling på gavlen.

Selvom det ikke er forbudt at anvende akrylbaseret facademaling på ældre huse, bør man anvende en mere diffusionsåben maling, når man maler ældre huse, hvis man vil minimere vedligeholdelsen af facaderne efter hver vinter. Se udklip fra Bolius.

Facaden er overmalet for ca. ét år siden, men det kan ses på skraafoto.dataforsyningen.dk at det også var hvidmalet i 2017.

Anmeldte forhold var tilstede ved overtagelsen.

Der er ikke noget ulovligt i malerbehandlingen."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

...

4.6

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

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et enfamilieshus fra 1923, den 1/12 2023. Han anmeldte den 26/4 2024, at pudsen på ejendommens facade var begyndt at smuldre og falde af. Selskabet har afvist at yde dækning. Klageren ønsker, at selskabet dækker udbedring.

Selskabet har anført, at der ikke er konstateret indtrængende vand i bygningen eller forhøjet fugt i facaderne, og at der således alene er tale om en kosmetisk skade. Selskabet har anført, at "når klager har valgt at købe en ejendom med tyndpudsede facader opført i 1923, vil der altid være risiko for, at den sidste vedligeholdelse i form af maling af facadevæggene kan have medvirket til, at facaderne enkelte steder bliver tætte, og at der derfor kan ske afskalninger. Det samme vil der være risiko for, ved klagers fremtidige renovering og vedligeholdelse af facaderne ved påførelse af maling, og der forligger derfor en latent vedligeholdelsesbyrde for klager,

når klager har valgt at købe et pudset hus med en alder på over 100 år. At der i områder er sket afskalninger af tyndpudsen, udgør derfor ikke et forhold, som nedsætter bygningens byggetekniske værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende huse af samme konstruktion". Vedrørende skader på det underliggende murværk har selskabet over for nævnet anført: "DBF's besigtigelseskonsulent har ikke konstateret nævneværdige skader på murstenene ved besigtigelsen i forhold til, at murstenene er de oprindelige fra 1923. Dette forklarer, at murstenenes tilstandstand ikke er medtaget i besigtigelsesnotatet (bilag D). DBF dækker derfor ikke eventuelle mindre skader på enkelte mursten, som klager gør gældende, er beskadiget jf. vilkårene pkt. 3.1 samt 3.5."

Klageren har anført, at "vores anmeldelse er afvist med henvisning til, at det er normalt, at der skal udvises skærpet vedligeholdelse omkring filtsede, malede facader. I vores tilfælde er der på havefacaden dog ikke alene tale om afskalninger i overfladen (filtsning, maling). I vores tilfælde er der tale om afskalninger/krakeleringer på selve murstenene – et forhold, der på ingen måde alene kan karakteriseres som kosmetisk, men et forhold, der medfører nærliggende risiko for fugtindtrængen gennem facader med alvorlige følgeskader. Vi er helt med på, at en filtset/malet facade kræver stor vedligeholdelse, men vi fastholder krav om, at der skal ske opretning af den forkert udført renovering 2016-19, som har givet nærliggende risiko for alvorligere skader end kosmetiske overfladeskader".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 11/6 2014, at "afskallende filspuds og facademaling skyldes frostsprængninger. Huset er blevet malet inden salg sandsynligvis med en akrylmaling. Selvom denne type facademaling betegnes som diffusionsåben, skal man være opmærksom på, at den selv efter få lag vil være rimelig tæt. Hvis der er fugt i det bagvedliggende murværk ved påførelsen af det nye lag maling (fugten kommer ind via revner i det underliggende malinglag), vil dette typisk føre til efterfølgende afskalninger pga. frostsprængninger (når der har været 10-13 graders frost som i denne vinter) der hvor filsen og malingen er svagest ved fugerne mellem murstenene og hvor der derfor er kommet et omrids af små revner omkring murstenene. Gavlen mod vest er blevet netpudset inden salg og dette viser at der tidligere har

været afskalling på gavlen. Selvom det ikke er forbudt at anvende akrylbaseret facademaling på ældre huse, bør man anvende en mere diffusionsåben maling, når man maler ældre huse, hvis man vil minimere vedligeholdelsen af facaderne efter hver vinter. ... Facaden er overmalet for ca. ét år siden, men det kan ses på skraafoto.dataforsyningen.dk at det også var hvidmalet i 2017. Anmeldte forhold var tilstede ved overtagelsen. Der er ikke noget ulovligt i malerbehandlingen".

Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise, at et forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes 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 herunder murværket, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at en køber efter nævnets opfattelse ikke kan forvente, at vedligehold af malede og filtsede facader igennem årene på et ældre hus fra 1923 er foretaget optimalt, samt at der påhviler en ikke ubetydelig vedligeholdelsesbyrde ved malede og filtsede facader som den pågældende.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at forholdet har betydning for konstruktionen eller for klimaskærmens funktion og holdbarhed, herunder at der skulle trænge fugt eller vand ind i bygningen.

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

103121

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jørgen Steen Sørensen

formand