

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 5. august 2026 blev i sag nr. 103419:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har 5-årig ejerskifteforsikring med basis-dækning. I klageskema af 14/4 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg ønsker at klage over afslag fra Gensidige om hjælp via min ejerskifteforsikring.
Jeg købte min ejendom i november 2020 og flyttede ind den 1.3.21.

Det var et nydeligt hus og en meget fin tilstandsrapport, som ikke har omtalt ting, der kunne indikere de problemer jeg nu har fået.

Huset er en muremestervilla fra 1917. Har været beboet af en ... de sidste 30 år og fremstod pænt ved overtagelsen.

Efter ca. 2 år var indervægge revnet. Der er skimmelsvamp på indervæggene og meget fugtige mure. På ydermurene er maling og puds løst og afskaller på det meste af ydermurene.

Huset er kalket under et cementpudslag, hvorefter det er malet med et meget tykt lag acrylmaling.

På forsikringsselskabets foranledning har jeg haft en professionel og uvildig bygningssagkyndig til at gennemgå huset og udarbejde en rapport på sagen.

Denne rapport viser graverende fugtproblemer samt fejlagtig behandling af ydervægge etc.

Trods denne rapport har Gensidige forsikring afvist at erstatte noget. Jeg har skrevet en klage over afslaget, men fik hurtigt svar tilbage, at der ikke var basis for en anden vurdering end det tildelte 1. afslag.

Ankenævnet for Forsikring

2.

103419

På baggrund af min advokats råd til mig, anker jeg herved Gensidiges afgørelse. Det skal nævnes, at jeg gerne sender den udarbejdede og omfattende rapport til jer og at jeg har haft flere uvildige og fagkyndige personer til at se på huset.

Alle disse har rådet mig til at klage, da husets tilstand er en helt anden end det der fremgik af tilstandsrapporten ved fremvisning og under handelen. Den forventede udgift til udbedring af skaderne kan beløbe sig til op mod 30 -40% af købsprisen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker at opnå en fair erstatning til udbedring af årsagen/erne til de skader huset har - og som har været mig forholdt under hele købsprocessen. Tillige hjælp til møbelopmagasinering og genhusning under arbejdet med udbedring."

Selskabet har i meddelelse af 11/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi vores gennemgang af klagens oplysninger, kan vi konstatere, at vi har modtaget notat fra klagers rådgiver, som ikke tidligere har været forelagt taksator. Sagen med notatet er derfor sendt til taksator for vurdering, herunder antagelige også besigtigelse."

Klageren har i meddelelse af 12/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har i dag den 12.5.2025 modtaget en syn- og skønsrapport fra Skønsmand ..., udarbejdet efter den 14.4.2025.på mit hus [Syn og skøn med sælger som skønsindstævnte]
Den viser en del om husets tilstand og årsagen hertil. så den kan forhåbentlig bidrage til jeres vurdering af sagen. Denne er også sendt til min ejerskifteforsikring hos Gensidige."

Selskabet har den 3/7 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Bygningen er et familiehus opført i 2017. Den 25. september 2020 blev der udarbejdet tilstandsrapport (bilag A). Vores forsikringstager tegnede en basis ejerskifteforsikring for en 5-års periode pr. 1. marts 2021 (bilag B). Forsikringsbetingelser nr. 2535005 er gældende (bilag C).

Tilstandsrapport

Relevante anmærkninger i tilstandsrapporten:

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle	K1	Murværket har puds med manglende vedhæftning og nogle mindre revner blandt andet mod syd og vest. Note: Bygningens alder taget i betragtning skønnes forholdet at være i ro, men det kan ikke udelukkes at det vil kræve løbende vedligeholdelse.
4.2 Sokkel	K1	Soklen har puds med manglende vedhæftning og nogle mindre revner. Note: Sætninger er normalt for ældre ejendomme og skønnes ikke at give anledning til skader, men det kan ikke udelukkes at det vil kræve løbende vedligeholdelse.

Overordnet sagsforløb

Den 26. januar 2024, knap 3 år efter overtagelsen, anmelder klager, at malingen på husets syd/østlige gavl falder af i store flager, og der er fugt bag malingen.

Forholdet besigtiges af en netværkshåndværker, som beskriver tilsvarende forhold. Sagen forelægges for kontortaksator (...), som vurderer, at fugtforholdene skal tilskrives de store mængder nedbør i 2023 fulgt af hård frost i januar 2024, hvorefter der sker frostsprængning af puds. Dette er ikke udtryk for skade under ejerskifteforsikringen, sammenholdt med anmærkninger i tilstandsrapporten afvises forholdet som dækningsberettigende.

Klager indhenter vurdering fra en ekstern rådgiver, som foranlediger bygningen undersøgt af en anden ekspert. Rådgiveren konkluderer, at facadepudsen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, og forholdet er forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Herefter rekvirerer bygningstaksator (...) ekstern ingeniørrådgiver (...) for besigtigelse og vurdering. Rapporten fra den eksterne ingeniørrådgiver afdækker ikke dækningsberettigende forhold (bilag D). Ekstern rådgiver konkluderer i rapporten, at årsagen til skader på facaden og fugt i murværket på ydervæggene i ejendommen er en kombination af den anvendte maling samt byggemetoderne, som var almindeligt anvendt i perioden for ejendommens opførelse. Forholdet afvises som dækningsberettigende (bilag E).

Vi forstår, at klager efterfølgende har dialog med ingeniørrådgiveren omkring skimmelprøver/-forekomst i ejendommen. Ingeniørrådgiveren fastholder, at der ikke var tegn eller formodning om skimmelvækst (bilag F).

Klager er ikke enig i afgørelsen og indhenter en supplerende undersøgelse og vurdering fra sin rådgiver (bilagt klagen). Oplysningerne ændrer hverken grundlag eller selve vurderingen, hvorfor bygningstaksator fastholder sin afgørelse.

Herefter klages til Klageansvarlig enhed, som er forsinket i deres sagsbehandling på grund af kritisk sygdom, hvorefter sagen indbringes for ankenævnet.

Vi foretager en besigtigelse ved bygningstaksator (...), som gennemfører en fuldstændig bygningsgennemgang med fugtmålinger. Der afdækkes ikke egentlige og umiddelbare dækningsberettigende skade.

Klager har under sagen fremlagt en skønserklæring rekvireret med sælger som skønsindstævnet. Erklæringen er ikke indhentet i ejerskifteforsikringens kontekst og belyser således ikke forholdene i relation til nærværende klage. Skønserklæringen bibringer ikke sagen nye oplysninger som har betydning for ejerskifteforsikringens dækning.

Vores vurdering

I overensstemmelse med almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at dokumentere eller godtgøre, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Bygningen er opført i 1917 med facader i teglsten med kalket overflade. På et tidspunkt er facaderne pudset op i kalk-/cementmørtel. Tidspunktet er ikke kendt, men er under alle omstændigheder sket på et tidspunkt før sælgers overtagelse af ejendommen i 1990, og således mere end 35 år siden. Taksator (...), som har besigtiget bygningen, antager, at pudsningen med kalk/cementmørtel kan være sket for 40-50 år siden.

Sælger har i sin ejertid løbende vedligeholdt facaderne med reparationer og maling (7 gange).

På tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen den 1. marts 2021 fremstod facaderne med manglende vedhæftning til underlaget og mindre revner blandt andet mod syd og vest. Forholdet blev ved tilstandsrapportens udarbejdelse i september 2020 vurderet til K1.

Klager har ikke udbedret anmærkningerne eller foretaget andet vedligeholdelsesarbejde for facaderne i sin ejertid.

Ad fugt- og skimmelrapport fra ekstern ingeniørrådgiver [indhentet af selskabet] af 22. maj 2024 (... , bilag D) Gennemgang af udvendige facader afdækker synlige afskalninger og revner i puds og maling på østvendt facade. Ud fra rapportens fig 1 er afskalningerne mest markante i området, hvor klager har fået udført dør-/vinduesparti samt altan. En del af afskalningerne må henføres hertil. På facaden mod vest og syd blev der konstateret mindre afskalninger i maling. For nordvendt facade blev der ikke registreret afskalninger (side 5 og 6).

For tagetagen anføres under punkt 5.1, at den målte luftfugtighed var lav for årstiden.

Der blev målt fugt i ydervæg på badeværelse og værelser (jf. rapportens tegning 1). I øvrige skunk- og indervægge blev der ikke registreret fugt.

For stueetagen (punkt 5.2) blev den relative luftfugtighed målt svarende til årstiden.

Loftbeklædning i køkken (profilbrædder) samt etagedækket blev der registreret et lavt træfugtniveau, svarende til under grænseværdien for begyndende vækst af skimmelsvampe.

Der blev målt forhøjede fugtniveauer i teglstens ydervægge i køkken, spisestue, soveværelse og stue. Der blev ikke målt forhøjede fugtniveauer i teglstensindervægge, ligesom der blev målt lavt fugtniveau i gulvkonstruktionen i køkken.

For kælder (punkt 5.3) svarede luftfugtigheden til det normale for årstiden.

Der blev ikke målt forhøjet fugt i loftkonstruktion, ligesom der blev målt lavt fugtniveau i gulvbeklægning i kælderrum 2.

Der blev målt forhøjet fugt i kælderydervægge i badeværelse, vaskerum og kælderrum. I indervægge blev der målt fugt i varierende omfang fra gulv og 1 meter op på væg. Ligesom terrændækket i kælderrum 1 og 2 viste forhøjede fugtniveauer.

Samlet konkluderes det, at fugtforholdene som følge af mindre hensigtsmæssige facademaling har medført forhøjede fugtniveauer i murede vægge i gavle mod øst og vest.

For afskalning og fugt i og afskallet puds i formur kan skyldes, at facader er malet med plast/akrylmaling, som har en lav diffusion og derfor er mindre egnet til ældre huse og mure med fugtproblemer. Endelig at malingen bliver mindre diffusionsåben efter flere lag maling.

Herefter anbefaler ingeniørrådgiveren, at øst- og vestgavl blotlægges for maling og det underliggende kalklag.

Derudover nævnes, at ingeniørrådgiver generelt har set et stigende problem med opfugede og afskallede murede facadevægge i 2023 på grund af opfugtning uden at der er registreret fejl ved facaden, men derimod vejrlig.

Det bemærkes, at konstruktionen med den dagældende byggeskik vil medføre opfugtning, hvilket må betragtes som et vilkår for ældre ejendomme.

Endelig anføres, at årsagen til opfugtning i kælderplanets gulve og beton-/murede vægges primært

skyldes generel opsigende grundfugt, som er forventelig i en ejendom fra 1917. Forholdene skal henføres til, at ældre huse ikke er fugtsikret, hvorefter konstruktionerne vil påvirkes af grundfugt, som stiger op nedefra og udefra.

Endelig nævnes, at forhold anmærket i tilstandsrapporten kan være årsag.

Ingeniørrådgiver anfører, at der ikke er afdækket indikationer på, at de aktuelle opfugtninger har givet anledning til vækst af skimmel, hverken i tag-/stueetage eller kælder.

Udbedring anbefales ved fjernelse af såvel akrylmaling som kalklag på facader, herefter naturlig udtørring i 2 måneder uden behov for mekanisk affugtning.

Ad klagers rådgivers rapport af 19. juni 2024 (... , bilagt klagen)

Klagers rådgiver angiver ligeledes, at murværket er opført i teglsten, facaderne har været kalket, og på et tidspunkt er facaderne pudset op i kalk/cement mørtel.

Facaderne fremstår med flere lag maling og tidligere reparationer.

Det anføres, at det at facaderne er pudset med kalk/cementmørtel ikke er fag- og håndværksmæssigt korrekt og har resulteret i manglende vedhæftning og revnedannelser. Disse forhold medfører, at fugt kan trænge ind i facaderne og opfugte murværk, puds og kalk. Klagers rådgiver berør ikke betydningen af grundfugt i denne forbindelse.

Det anføres, at der ses løs og afskallet puds, revner og skjolder mm., og udvendige overflader er ikke repareret og vedligeholdt fag- og håndværksmæssigt korrekt.

Rådgiver finder ikke, at tilstandsrapportens anmærkninger er retvisende, hertil at facade mod øst, som er med store afskalninger, ikke er omtalt. Den manglende udbedring af anmærkninger i tilstandsrapporten omtales ikke.

Rådgiver mener, at facadefugt er trukket ned i kældervægge, dog nævnes, at en del af fugten kan skyldes opstigende grundfugt. Det nævnes, at der er konstateret skimmel i vinduesfalske i kælder samt kældrens udvendige hjørner.

Rådgiver anfører, at tidligere ejers vedligeholdelse ved reparationer og malingsbehandlinger ikke er fag eller håndværksmæssigt udført korrekt. Vurderingen uddybes eller begrundes ikke.

Herefter refererer rådgiver dele af ingeniørrådgiverens vurdering, svarende til de tre punkter omkring den anvendte maling og ikke konklusionen i helhed, jf. bilag D, punkt 6, konklusion (side 10-20).

Vores supplerende bemærkninger:

Vi må konstatere, at notatet er udtryk for klagers rådgivers oplevelser og vurdering af ejendommen på baggrund af en visuel gennemgang.

Vurderingen er ikke sket i ejerskifteforsikringens kontekst på baggrund af det gældende skadebegreb, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Notatet tager ikke udgangspunkt i det faktum, at bygningen er opført i 1917, og hvad man byggeteknisk kan forvente af konstruktioner fra denne tid, fx i forhold til opstigende grundfugt for kælder og facader (inkl. sokkel). Heller ikke facadens udførelse og facadebehandlinger gennem tiden er gennemgået og vurderet i et byggeteknisk perspektiv og tradition.

Notatet forholder sig heller ikke til, at anmærkninger i tilstandsrapporten, som blev udarbejdet september 2020, ikke er udbedret efter overtagelsen af ejendommen samt betydningen heraf i form af forværring samt tiltagende påvirkning af den underliggende facadebehandling/-konstruktion.

Endelig er klagers rådgivers udbedringsmetode med overslag mere udtryk for en fuldkommen renovering af facaderne med øvrigt murværk, som går videre end hvad en ejerskifteforsikring generelt kan yde dækning til i forbindelse med dækningsberettigende skade.

Besigtigelse og gennemgang ved taksator (... , bilag G med supplerende, bilag H)

Taksator beskriver, at sælger behandlede facaderne 1. gang i 1994, svarende til 4 år efter deres overtagelse af ejendommen, herefter som angivet tidligere.

Sælger har udført almindelig vedligeholdelse af facaderne i form af reparationer og malingsbehandlinger.

Facaderne er ikke pudset i sælgers ejertid, ligesom der ikke er foretaget reparationer af det underliggende kalk/mørtel puds, som er påført facadeteglstenene i tidligere tid.

Bygningen er udført uden udhæng, hvorfor bygningens facader ikke er skærmet for vind og vejr.

Om udvendige facader beskriver taksator:

'Vestside:

Mellem vindue og hjørne nordvest ses maling afskallet, og løsnet fra pudslaget i et større område. Det samme ses mod sydvest hjørne, hvor der er mindre afskalninger.

Der konstateres revner i maling ind mod sålbænke, ved nordvest hjørne, afslutning af gavl mod tagbelægning, i vinduesfalse, og ved gesims. Pudslaget er skruk flere steder.

Pudslag på sokkel mod sydvest er banket væk, hvor der ses kalkaftegninger på sten, og kalkcementlaget måles mellem 6-8 mm. Mørtelfuger i samme område fremstår porøse og fugtige. Teglsten er porøs.

Sydside:

Ankenævnet for Forsikring

7.

103419

Der konstateres afskalning og udbobling af maling i et større område op mod sydvest hjørne. Der ses revner i malingen i samme område. Der ses afskalning af maling på sokkel enkelte steder, og der ses mindre revner i sokkeludspring, sokkel og facade.

Nordside:

Der ses afskalning og udbobling i maling på sokkel og facade mod nordvest hjørne. Mulig tidligere rep. I pudslag omkring gesims ved nordvest og nordøst hjørne. Revne i maling ses fra indgangsdør og op mod vindue.

Østside:

Maling er fjernet/afskallet mellem dør/vinduesparti og vindue mellem køkken og kontor i et stort område. I samme område er der foretaget et mindre destruktivt indgreb i pudslag, hvor mørtelfuger mellem teglsten i formur er porøs og fugtig.

Der ses områder med afskalning og udbobling af maling over vindue ved kontor. På facade mod øst ses flere revner i maling, og muligt pudslag. Dog kan der ikke konstateres gennemgående revner i det blotlagte kalkcementlag på østside. Pudslag er skruk flere steder.'

For indvendige vægge med bagmur viser taksators gennemgang og fugtmåling, at der er normale fugtforhold for bygningens 1. sal med trappeløb.

For stueetagen måles ligeledes normale værdier for køkken og kontor mod øst. For de to stuer angives:

'I de 2 stuer mod vest ses flere revner, afskallet puds, manglende vedhæftning af pudslag, og misfarvning i lysninger omkring vinduer.

På bagmure og i lysninger måles der mellem 159,7-167,5% fugt – Det tilsvarende meget fugtig/vådt. Pudslag på højre side af vindue mod nordvest er banket væk. Pudslag måles mellem 14-16 mm i tykkelse. Maling er løs i større flager, noget der tyder på, at det er plast/akrylmaling. På teglsten i bagmure måles der i samme område mellem 43,1-48,1 % fugt. Det tilsvarende normal fugt.

Det kan tyde på, at pudslaget/plastmaling holder fugten inde i væggen.

Der ses større områder med skruk, og dårlig vedhæftning af pudslag på bagmure.'

For kælder, som ikke er godkendt til beboelse, beskrives generelt fugtige forhold, ligesom der i vindue mod nord er konstateret misfarvning i lysning.

Om facadernes historik anfører taksator (side 2, under midten):

'NOTE:

Der fremkommer ingen steder, dokumenter e.l., hvor det fremgår et årstal på, hvornår huset er blevet ændret fra kalket overflade/teglsten til påføring af kalkcement (puds +maling). Hvorfor man reelt ikke kan dokumentere om udførsel var forkert på det givende tidspunkt.

Byg Erfa blad (41) 91 04 15 er publiceret 15/4-91-Maling af pudsede facader.

Byg Erfa blad (41) 93 09 01 er publiceret 1/9-93.-Kalkning og maling af ældre facader.

Tidligere ejer har ikke pudset facader mellem 1994-2018, jeg mener pudset er meget ældre, nok over 50 år. Hvert fald 40-50 år. Dog kan der ikke sættes årstal på.

Selv om der er udgivet byg erfa blader, og SBI-anvisninger kan man ikke forvente, at alm. vedligehold af facader med maling overholdes jf. alm. vedligehold af husejere.'

I taksators 'skadebegreb/vurdering' anføres (side 3):

'Årsagen til skaderne på puds/murværk er formentlig en kombination af forholdet, som er nævnt i TR samt den hårde vinter 23-24, hvor der var enormt vådt hele efteråret 23 med regn, regn og regn. Hvor facader og murværk blev mættet af regn, og dermed opfugtet.

(Anmærkninger i TR er ikke udbedret efter overtagelse).

I start 24 faldt temp. voldsomt, med minusgrader i ... på op til -10-12 gr, bare over natten, hvor det samtidigt var vind af stormstyrke. Dermed større risiko for frostsprængninger og større revnedannelser i de våde facader.

Det er helt korrekt, at facaderne er udført uhensigtsmæssigt, og det ikke er godt at male flere lag ovenpå hinanden, da facaderne ikke kan 'ånde'/ventilere fugten væk. Det kan være en påvirkning af årsagen, men er ene-alene ikke årsagen til fugtphobningen i facader mod øst og vest.

Der er også områder med kuldebroer omkring vinduer, og hvis det indvendige pudslag, og maling er tæt, vil vedhæftningen slippe på lysninger, hjørner og tilstødende områder på vægge, hvor der er kuldebroer.

Det kan ikke kaldes en fejlkonstruktion eller forkert udførsel, da man ikke kender alder på ændring af facaderne fra tegl/kalk til pudsede facader. Det er helt klart forkert udførsel, hvis det udføres i dag.

Jf. rapport fra [ingeniørrådgiver] fra d.22/5-24, blev der ikke registreret tegn til skimmelforekomster. Se også besked i SP fra 28/5-24 kl. 15.43. I samme rapport kan der ses på billeder i rapporten til min besigtigelse, at facader specielt på vest og sydside er meget mere afskallet pt. end for ca. 1 år siden.

Fugt, afskalling, kalkudblomstring på vægge i kælder skyldes manglende fugtsikring af kælder, og de massive konstruktioner (Sokkel). Dermed fugtpåvirkning grundet opstigende grundfugt, og påvirkning af fugt udefra. Det er massive kuldebroer i vægge, omkring vinduer m.m., da de er af massiv beton. Jeg mener ikke, forholdet opfylder skadesbegrebet jf. ejerskifteforsikringens betingelser pkt.8 og 11.3. Dog kan jeg være tilbøjelig til at mene, at fugtigheden i speciel gavl-væg/facade mod vest er højere, end det burde være grundet malerbehandlingen. Måske noget mere end hvad man kan forvente.'

Vi bemærker, at taksator i teksten refererer til bilag D og F.

Endelig nævner taksator tilstandsrapportens relevante anmærkninger om følger efter fugt i punkt 2.1, 4.2, 5.2 og 6.2-6.4.

Sammenfattende må vi på baggrund af særligt taksators rapport, men også sagens øvrige oplysninger fastholde, at der helt overordnet er tale om en ældre ejendom fra 1917, som ikke er udført med

fugtsikring, hvorfor det er forventeligt, at såvel kældergulve og -vægge med facader med sokkel vil være påvirket af grundfugt. Ligesom det er sædvanligt, at der vil være misfarvning/skimmelfægtninger i kælder.

Da disse forhold er begrundet i datidens byggeskik, er forholdet ikke udtryk for skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Blot for god ordens skyld skal vi nævne, at taksators henvisning til betingelsernes punkt 8 og 11.3, refererer til punkt 15 og 18.3 (bilag C).

For så vidt angår facaderne må vi konstatere, at der er en opfugtning, som er forventelig som følge af datidens byggeskik.

Denne fugtforekomst er øget som følge af, at facadernes teglsten er pudset med en kalk/mørtel puds, som efterfølgende er malerbehandlet med en akrylmaling, som er en egnet til facademaling

(jf. ex. Bilag D, fig. 5, side 6). Som det fremgår af sagen, er facaderne overmalet, som led i den almindelige vedligeholdelse. Dette har medført, at facademalingen gennem tiden er blevet tæt, hvilket har påvirket malingens diffusionsevne, som er blevet nedsat. Hvilket vil sige, at malingen bliver tæt, og malingens evne til at være åben overfor/afgive vanddamp ikke er optimal.

Som anført af taksator er facaderne ikke fejlbehandlet, men derimod vedligeholdt almindeligt og sædvanligt gennem tiden, og denne gentagende behandling har erfaringsmæssigt vist sig at være mindre hensigtsmæssig.

Forholdet er ikke den eneste årsag til fugtforekomsten i facaderne. For områder med manglende vedhæftning og afskallet puds må dette også tilskrives de naturlige kuldebroer, som vil være i en konstruktion fra 1917 og dette i kombination med det meget våde og fugtige år i 2023. Den massive fugt i 2023 (og tidligere) har fugtmættet facaderne. Dette sammenholdt med det voldsomme temperaturfald, der skete i januar 2024 medførte, at mange pudsede facader fik skader i pudsen – særligt de ejendomme, som allerede stod med eksisterende revner og skader i facadepuds, som klagers ejendom.

Det er således vores opfattelse, at fraset den naturlige og forventelige fugt i facaderne samt de vejrmæssige forhold i 2023/2024, men også manglende udbedring af anmærkninger i tilstandsrapporten, må forholdene tilskrives facadepudset udført med kalk/mørtel med efterfølgende malerbehandlinger med en mindre hensigtsmæssig akrylbehandling (som dog er en facademaling egnet til formålet).

Vi noterer os, at klagers rådgiver (ligesom skønserklæringen, hvor klager har skønsindstævnet sælger) angiver, at facadepudset med kalk/mørtel er en fejlbehandling. Dette er efterfølgende forstærket af malerhandlingerne med akrylmaling.

Som anført ovenfor er de anførte malingsbehandlinger ikke udtryk for fejlbehandling. For så vidt angår den underliggende (grundlæggende) kalk/mørtelbehandling, er det vores opfattelse, at hvorvidt en sådan udførelse er en fejlbehandling eller ej beror på, hvornår behandlingen er udført. Vi er enige i, at ud fra gældende standarder i dag, da en kalk/mørtelpuds udført på teglsten være udtryk for en behandling, som er i strid med gældende vejledninger. Dette var dog ikke tilfældet i tidligere tider før Byg Erfa blade (41) 9104 15 om 'Maling af pudset facade' og Byg Erfa blad (41) 93 09 01 'Kalkning og maling af ældre facader', som blev publiceret henholdsvis 15. april 1991 og 1. september 1993.

Vi henviser til taksators supplerende uddybning (bilag H, spørgsmål/svar 2) anfører:

'I dag vil man ikke pudse tegl/facader der kalket med en kalk/cementmørtel da man med tiden har fundet ud at hvis man pudser man med en kalkcementpuds direkte ovenpå kalk, risikerer man, at der ophober sig fugt i muren, da kalk udvider sig, når det bliver fugtigt. Dette kan indebære afskalning af pudslaget, da det ikke ånder, og vedhæftningen er dårlig.

I 70'erne var det gængs byggeskik at bruge f.eks. Cementmørtel (KC-Mørtel), men også behandle/male facaderne med akryl/plastmaling. Der står ikke beskrevet nogen steder hvad pudslaget konkret er, eller indeholder. Skønsmanden skriver kalkcement puds, og det indeholder jo en blanding af kalk og cement. Det er f.eks. KC-Mørtel.

I dag bruges der andre materialer, og produkterne er forbedret. Det kan være, div. tyndpuds, silikatprodukter, cementbaseret mørtel m.m.

Så det er ikke en direkte fejl- fejlkonstruktion. Når skønsmanden under sin konklusion på side 16 pkt. a. skriver han at forholdet vurderes ikke være håndværksmæssigt korrekt, forholder han sig ikke til hvornår pudsen er udført, og den eksakte alder den har. Dermed kan han ikke konkludere om det er håndværksmæssigt korrekt eller ej.

Byg Erfa blad 41, som der henvises til i skønserklæringen, er først publiceret i 1991, og 1993. Hvis facaderne er pudset og malet før det (Noget de er) vil så ikke kunne præciseres som en fejlkonstruktion eller decideret fejl.

Det er helt klart mindre hensigtsmæssigt at male med akryl/plastmaling, og jo flere gange det udføres jo mere uhensigtsmæssigt bliver det. Da facaderne bliver helt diffusionstætte, og ikke kan ånde den evt. fugt væk.

Så reelt set mener jeg ikke det er noget der opfylder skadesbegrebet. Anmærkning 2.1 og 4.2 vedr. de forhold. Anmærkninger er ikke udbedret efter overtagelse, dermed større risiko for skader på facader ved påvirkning af vejrlig.'

Sælger overtog ejendommen i 1990 (jf. sælgers oplysninger til tilstandsrapporten, bilag A, side 14).

Sælger har forklaret, at efter deres overtagelse af ejendommen har de fra 1994 og frem repareret skader i facadepuds samt malerbehandlet facaderne 7 gange.

Vi må herefter konstatere, at kalk/mørtelpudset er udført før 1990 under en tidligere ejer, svarende til mere end 35 år tidligere. Taksator skønner, at kalk/mørtelpudset er udført for 50 år siden, måske lidt mere, måske lidt mindre.

Under alle omstændigheder må vi fastslå, at kalk/mørtelbehandlingen er udført på et tidspunkt, hvor der ikke var den erfaring, som er kommet efterfølgende, hvorfor udførelsen af facadepuds med en kalk/mørtelpuds på teglsten ikke var udtryk for fejlbehandling i ejerskifteforsikringens forstand.

Forholdet er derfor ikke en skade i sig selv, som opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

For den efterfølgende malerbehandling med en akrylmaling, som er en facademaling, er det på samme måde vores opfattelse, at hverken dette eller de efterfølgende malerbehandlinger med akrylmaling til facader er udtryk for fejlbehandling i ejerskifteforsikringens forstand.

Malerarbejde såvel indenfor som udenfor ligger i toppen på listen for gør-det-selv arbejde her i landet. Som køber af en ældre ejendom med pudset-malerbehandlede facader kan man som køber ikke forvente, at facaderne gennem tiderne er optimalt vedligeholdt.

På samme måde må man, særligt for ældre ejendommen, forvente og tåle, at facaderne er gentagne malerbehandlet, og dette har nedsat malingens diffusionsevne. På et tidspunkt må man som køber/ejer af en ældre ejendom med facadepuds forvente, at den almindelige vedligeholdel-

se af ejendommens facader, ud over den sædvanlige vedligeholdelse med reparationer og maling, tillige omfatter en mere gennemgribende vedligeholdelse i form af en fuldstændig afrensning af facaderne med ny puds/malings behandling.

Samlet fastholder vi, at hverken den ældre udførte kalk/mørtelpuds på teglsten eller de efterfølgende malerbehandlinger af facaderne er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi fastholder derfor, at der ikke foreligger en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed.

Dog har taksator udtryk, at fugtværdier i facade mod Vest og hertil bagvæggen i de to stuer er meget høj, også i forhold til øvrige. I supplerende svar anfører taksator (bilag H, spørgsmål/svar 3):

'Jeg synes bare fugtniveauet på vest facade er meget højere end i de andre facader. Det måles mellem 159,7-167,5% fugt – Noget der til svarer meget fugtig/vådt. En af årsagerne til ekstra fugt på bag mure mod vest, kan skyldes det tykke indvendige pudslag på mellem 14-16 mm, og den efterfølgende malerbehandling, der er udført i akryl/plastmaling. En diffusionstæt maling. De steder hvor jeg målte direkte på bag mur, hvor pudslaget var fjernet, var der ingen fugt, altså helt normalt fugtniveau. Fugtniveauet er relativt meget højere på indiv. vest gavl end de andre vægge. Man skal og må regne med at der er fugt i både for -og bag mure på stueplan grundet alder og byggeskik. Jeg synes bare niveauet er meget højere end det burde være.

Hvis der både er en tæt malerbehandling på facader, og de opmurede bag mure, vil fugten stå inde i væggene. Hvis de indvendige bag mure kun var pudset og malet, ville fugtniveauet ikke være på langt nær det samme.

I bag mure på syd, øst, og nord side, måles der ikke fugt på samme høje niveau. Men et niveau der tilsvarende alder, og opbygning af hus.

Det er svært at påvise at årsag til fugtophobning i bag mur/puds på vest gavl skyldes det tykke pudslag, og tæt maling, men samtidigt så har Fru FT selv ændret vægbehandlingen i køkken mod øst, og der måles der helt normal fugt i vægge.

...'

På denne baggrund vil vi iværksætte nærmere undersøgelser af vest facade med bagmur for nærmere afdækning af årsag til den øget fugtforekomst, herunder tiltag for nedbringelse af fugtniveauet til et forventeligt niveau for ejendommen.

Taksator (...) vil forestå det videre, og rette henvendelse til ekstern ingeniørrådgiver og naturligvis også klager for nærmere aftale.

Skønserklæringen

Klager har fremlagt skønserklæring, hvor klager har skønsmæssigt sælger af ejendommen.

Skønserklæringer er således ikke indhentet med udgangspunkt i ejerskifteforsikringens dækning, og spørgsmål med svar er heller ikke udarbejdet og besvaret med udgangspunkt i ejerskifteforsikringens skadebegreb. Vi henviser bl.a. til skønsmændens vurderinger er sket på baggrund af vurderinger af aktuel byggeskik og ikke i historisk perspektiv, som er relevant for en ejendom fra 1917.

Af den grund kan skønserklæringens skildringer med konklusioner ikke tages til indtægt i relation til klagers krav overfor ejerskifteforsikringen.

Vi noterer os dog, at skønsmandens fugtmålinger svarer til taksators, men også betragtninger om vejrlig i de seneste år har haft en belastende betydning for facaderne."

Klageren har i brev af 29/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Med henvisning til min ejerskifteforsikrings 'Forsikringsbetingelser 2535005':

Pkt.15. Hvad er dækning betinget af:

...

Min indvending til afgørelsen med baggrund i pkt. 15 er flg.:

De forhold som har forårsaget skaderne på min ejendom, var til stede, men ikke umiddelbart synlige på overtagelsestidspunktet. De fremgik ikke af tilstandsrapporten.

Jeg er som køber uforskyldt i de skader der er fremkommet.

Skaderne har ikke noget at gøre med manglende vedligeholdelse fra min side.

Jeg har vedligeholdt huset, men har ikke villet fjerne beviserne på de forhold, som jeg søger ejerskifteforsikringens dækning for.

Jeg mener således ikke, at man kan anvende denne forsikringsbetingelse til at afvise min ansøgning om forsikringsdækning.

Enighed om sagens kerne - med henvisning til dækningsberettigede skader

...

I dette tilfælde har årsagen til skaderne været ukendt ved tilstandsrapportens udarbejdelse, nemlig, at husets ydermure var for tætte, grundet 7 lag akrylmaling ovenpå en kalket og derpå tykt cementpudset mur.

Dette forhold har gjort murene så tætte, at der er sket op fugtning i mur, puds og forårsaget løstnet maling og revnede og skrukke mure udvendig og indvendig. Dette er bekræftet i rapporterne fra såvel Gensidiges taksator, ingeniørrådgiver fra ... samt min egen rådgiver fra ...

Gensidiges påstand om, at der ikke har været reparationer på pudslag på facaderne, er ikke korrekt, men er en uunderbygget påstand.

Der er synligt mange reparationer.

Tidligere ejer har selv udtalt flg.:

Huset har været malet ca. hvert 4. år. Har kun fjernet gammelt maling, hvis det var løst og ellers malet nyt ovenpå - tillige pudset op, hvor der var huller.

Jfr. udtalelser fra Syn- og skønsmandsrapporter, ... samt fra malermestre (jeg kan henvise til konkrete) er det ikke normalt at male facaderne så ofte. Metoden er ikke gængs. Bl.a. vil så mange lag maling skabe en meget tæt overflade.

Således vil jeg gøre indsigelse imod at afslå forsikringsdækning, med henvisning til forhold, som normalt ikke vil være dækket, når der er anvendt gængse udførelsesmetoder (se med rødt herunder). Fagfolk mener ikke, at de anvendte metoder her er gængse. (At påføre nyt lag akrylmaling hvert 4. år samt lappe afskallet puds – i alt 7 gange ovenpå hinanden).

I forsikringsbetingelserne fremgår bl.a. disse eksempler på forhold, som i almindelighed ikke vil være dækningsberettigede:

- revnedannelse i eller afskalning af pudsede facader, når der har været anvendt gængse materialer og/eller udførelsesmetode

Således mener jeg fortsat, at ejerskifteforsikringen bør dække renovering af ydermurene med de skader dette har forvoldt, da der ikke har været anvendt gængse metoder og at den anvendte maling ikke er egnet i så mange lag.

Afsluttende kommentarer

Når jeg ikke selv har foretaget reparationer af de 2 K1 punkter i tilstandsrapporten, så er det fordi de gennemgribende skader over hele facaden fremkom meget massivt efter indflytningen, så det, at reparere de 2 omtalte steder ville alligevel ikke batte, men derimod måske være årsag til, at jeg blev beskyldt for at have gjort noget selv og derved fjerner beviserne, inden sagen er behandlet. I øvrigt er skaderne langt mere omfattende og over hele huset – de begrænser sig ikke til de 2 K1 punkter.

At en årsag til, at skaderne er sket, skulle skyldes, at jeg har fået monteret en altan på husets østside og her fået udskiftet et vindue! Det er en ren påstand uden grundlag eller beviser fra Gensidiges forsikring.

I den forbindelse har der kun været boret få huller i muren og altanen støtter på jorden.

...

I forsikringsbetingelserne fremgår bl.a. disse eksempler på forhold, som i almindelighed vil være dækningsberettigende:

- større revner og sætningsskader, der skyldes forkert fundering af bygningskonstruktionen
- større revner og sætningsskader, der indebærer nærliggende risiko for skade på facade eller indvendige overflader.
- større områder med porøse, afskallede og udfaldne fuger, som skyldes forkert brug af fugematerialer eller forkert udførelse
- manglende forankring af gavltrekanter med nærliggende risiko for nedstyrtning
- vandskade på væg mod vådrum, der skyldes utætte fuger i vådrumszone

I forsikringsbetingelserne fremgår bl.a. disse eksempler på forhold, som i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende:

- revnedannelse i eller afskalning af pudsede facader, når der har været anvendt gængse materialer og/eller udførelsesmetode
- løs eller afskallet puds og/eller maling, der skyldes almindelig aldersbetinget slid
- revnedannelser, der skyldes naturlige bevægelser i bygningen eller almindelig aldersbetinget slid
- revner i støbeskel mellem to materialetyper eller konstruktioner
- udfaldne murværksfuger som følge af murbiangreb
- stedvis skrukke/hule fliser

På den baggrund mener jeg, at gensidige ejerskifteforsikring bør dække mine udgifter til renovering af facademurene udvendig og indvendig."

Parterne har videre kommenteret sagen i meddelelser til nævnet af 7/8 2025, 10/9 2025 og 11/9 2025.

Selskabet har i brev af 16/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Ad Min indvendig til afgørelsen med baggrund i pkt. 15 er flg.:

Ejerskifteforsikringen dækker bygningen som den fremstod på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen.

Klager anmelder først forholdet år efter overtagelsen, jf. høringssvar 1. Som anført af taksator burde klager have anmeldt forholdene på dette tidspunkt, hvis facaderne fremstod med de anmeldte forhold allerede på dette tidspunkt.

Klager anmelder forholdet i forlængelse af de særlige vejrforhold i 2023, et regnfuldt år også frem til slutningen af 2023, efterfulgt af hurtige og store temperaturfald i start 2024. Det særlige vejrforhold forårsagede mange skader på ejendomme med pudset facader, da facadepudset var opfugtet gennem hele 2023, og ikke affugtet/udtørret da frosten satte ind i starten af 2024.

Ad Enighed om sagens kerne (side 2)

Vi fastholder, at klager ikke har godtgjort, at facaderne er fejlbehandlet gennem tiden, herunder også at man som ejer af en ældre ejendom på over 100 år må forvente, at der på et tidspunkt skal ske en almindelige vedligeholdelse af facaderne, som er mere grundlæggende.

Det er ikke vores opfattelse, at vi påstår, at der ikke er udført reparationer på pudslag i høringssvar 1. For så vidt angår antallet af sælgers facadebehandlinger kan dette bero på mange forhold bl.a. ønske om netop at forbygge revner i pudsoverfalden, ønske om farveskrift mm.

Vi fastholder i det hele, at facader ikke er fejlbehandlet gennem tiden, men derimod netop behandlet i henhold til gældende skik gennem tiden, hertil at sælger har vedligeholdt facaderne med reparationer og malerbehandlinger i sin ejertid, jf. høringssvar 1.

Ad Afsluttende kommentarer

Vi henviser i det hele til taksators bemærkninger til klagers indlæg (bilag I):

'OT- Februar 20. Anmeldelse af skade 26.01.2024, Forholdet anmeldes først næsten 4 år efter overtagelse. Hvis facaderne fremstod så 'skadet' efter overtagelse, ville det være nok være på sin plads at anmelde forholdet der. Så ville der ikke være forhold jf. vejrlig i slut 23, og start 24 der skulle forholdes til forholdet efterfølgende.

FT noterer at det ikke er rigtig at facaderne ikke er pudset i den periode tidligere ejere boede i huset. Hun skriver at der er lavet reparationer af huller i pudslaget. Det at reparere eksisterende puds, gør ikke at pudser et nyt lag på det eksisterende. Kun reparerer det er faldet ud.

Anmærkning 2.1 (K1) omhandler ikke kun to revner, det omhandler mindre revner og manglende vedhæftning af pudslag på alle facader, bla. mod syd og vest. Dermed skal facader løbende vedligeholdes. Hvis der ikke foretages vedligeholdelse af revner i maling/pudslag, vil netop bagvedliggende bygningsdele være udsat for fugtophobning.

Hus skriver meget omkring gængs eller ikke gængs byggemetode i forhold til hvor mange lag og hvor ofte facader skal males. Det afhænger vel meget af hvor huset ligger, om det er udsat for vejrlig osv. Det findes ingen facit på den slags.

...

Jeg skriver i min rapport at grundet etablering af dør/vinduesparti på øst siden er en del af malingslaget fjernet.

Derfor ser det voldsom ud. Det måles netop ingen fugt i de vægge. Uanfægtet om malingslaget er fjernet eller ej.'

Ad I ovenstående bemærkninger har jeg henvist til disse punkter fra Forsikringsbetingelser...

Det er vores anbringende, og som er godtgjort ved taksators rapport, at facaderne ikke er fejlbehandlet gennem tiden (bilag G og H samt høringssvar 1, side 8-9).

Derudover henviser vi til taksators bemærkninger (bilag II):

'De eksempler på dækningsberettigende og ikke- dækningsberettigende forhold er en oversigt for at give forsikringstager en generel forståelse af ejerskifteforsikringens dækningsområde. De forskellige forhold skal jo evt. også opfylde vores skadesbegreb. Noget der omhandler overtagelsestidspunkt, alder på hus/bygningsdel m.m. Det kan ikke bruges som en direkte skabelon på skader vi dækker eller ikke dækker.'

Klageren har i brev af 19/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Svar 1:

Jeg mener, at grundlaget for skaden var til stede, på overtagelsestidspunktet. En skade, som der var dækket over, for at gøre huset 'salgsklart' og fremstå med en pæn tilstandsrapport på købstidspunktet.

Murene var formentlig allerede da, for tætte og fugtige. Dette resulterede i synlige revner på indvendige og udvendige mure og ved løsnet maling og puds ca. 1½- 2 år efter indflytningen.

Det er vel netop den slags fejl, der ikke umiddelbart kan erkendes ved købet og som man derfor ikke kunne tage højde for på overtagelsestidspunktet, som en ejerskifteforsikring dækker?

Jeg finder, at jeres formulering af, hvad der er dækningsberettiget, er så diffus, at I til enhver tid vil kunne argumentere for, at skaden ikke er dækningsberettiget. I henholder jer til vejr som begrundelse for situationen, hvilket forekommer som en påstand, uden egentlige undersøgelser af årsager til de høje fugtniveauer i murene.

Svar 2:

Her har I taget et ikke korrekt udgangspunkt: Datoer I har sat for indflytning og perioden frem til anmeldelsen er ikke korrekte.

Det stemmer ikke, at jeg overtog huset i februar 2020. det var i marts 2021. Anmeldelsen skete i januar 2024. altså lidt over 2½ år efter overtagelsen og ikke 4 år, som I skriver.

Svar 3

Til ovenstående afsnit vil jeg gerne korrigere jeres valgte formulering 'alle' facader med dette udklip fra tilstandsrapporten:

2. Ydervægge**2.1 Facader/gavle**

K1

Murværket har puds med manglende vedhæftning og nogle mindre revner blandt andet mod syd og vest.

Note: Bygningens alder taget i betragtning skønnes forholdet at være i ro, men det kan ikke udelukkes at det vil kræve løbende vedligeholdelse.

Jeg har løbende holdt øje med de omtalte mindre revner og manglende vedhæftning, hvilke ikke i sig selv har været udgangspunkt for den helt gennemgående op fugtning af alle murene.

Svar 4

Tilsvarende huse på vejen har ikke været malet så hyppigt, da der ikke har været behov for det.

Svar 5.

Maling er ikke blevet fjernet ifm. udskiftning af vindue og montage af altan. Maling var helt intakt efter montagen.

Når der ikke måles fugt på det sted nu, er det måske fordi malingen er faldet af af sig selv og derfor ikke danner en tæt barriere for at huset kan 'ånde'?

Fugt måles i høj grad på flere andre vægge, hvilket I ikke forholder jer til. Ud over regnvejr i 2024, som jeg finder helt u-underbygget, som forklaring.

Mine generelle bemærkninger til jeres høringssvar 2

I har undladt at måle for skimmelsvamp, selvom I havde lovet det. Men da firmaet ... kom og konstaterede forhøjede fugtniveauer i stort set alle ydermure - glemte de at måle, for den ellers aftalte måling af skimmelsvamp. I nægtede at få dem til at gøre det efterfølgende.

Jeg derfor ikke, hvorfor I ville lade fugtmålinger foretage, når I alligevel ikke havde til sinds at svare andet end, at det var forventeligt for husets alder og vejrforhold.

Dette hus er et unikt - og jeres afgørelser træffer i ud fra en gennemsnitlig og overordnet betragtning om vejrforhold og risici ved tilsvarende bygninger - og ikke, på baggrund af min omfattende indsendte dokumentation, af faktiske forhold. I søger ikke de unikke årsager hertil.

I forholder jer ikke sagligt til den dokumentation der er udarbejdet efter grundige og omkostningstunge undersøgelser jeg har skullet lade foretage. Jeg finder ikke jeres svar fyldestgørende, i forhold til de konkrete forholds beskaffenhed:

I argumenterer blot med husets alder og at det nærmest er helt forventeligt, at et hus med den alder har disse skader.

Altså - at I ikke kan dække skader på et pudset hus af den alder inden for forsikringsdækningsperioden.

Hvis skaden havde været synlig ved overtagelsen, havde ejerskifteforsikringen vel ikke kunnet dække? Når skaden anmeldes 2½ år efter overtagelsen, så antyder I at det er for sent.

I svarer, at I ikke kan dække noget, når skaderne ikke var synlige ved overtagelsen. Jeg mener, at man netop tegner en forsikring, for at sikre sig mod overraskelser, som ikke var mulige at identificere ved overtagelsen?

Hvis jeres ejerskifteforsikring under ingen omstændigheder alligevel dækker fugtskader på en ejendom som denne, så burde I ikke tilbyde folk at tegne den.

Jeg mener ikke, at jeg har forsømt vedligeholdelse eller opmærksomhed på huset sundhedstilstand. Jeg har ikke på nogen måde været årsag til - eller har kunnet forudse, at husets mure efter 2 år er gennemfugtige, slår revner og har løs maling og puds på alle facaderne indvendig og udvendig.

Når jeres ejerskifteforsikring dækker i 5 år. Bør den vel også omfatte skader der viser sig 2- 2½ år efter overtagelsen, når grundlaget for skaden var til stede på overtagelsestidspunktet."

Parterne har videre kommenteret sagen i meddelelser til nævnet af 13/10 2025 og 15/10 2025.

Nævnets sekretariat bad den 5/12 2025 selskabet redegøre for selskabets behandling af forholdet på vest-facaden. Selskabet har i brev af 12/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers betragtninger i punkt 1 – 5 er kommenteret af taksator i bilag K, som vi henviser til.

...

I relation til det anmeldte forhold har vi i høringssvar 1 – 3 nærmere redegjort for vores vurdering af det anmeldte, hvorfor vi henser til tidligere svar.

Vi vedlægger desuden artikel fra henholdsvis ... samt Forsikring og Pension om de usædvanlige nedbørsmængder i 2023 og 2024 (bilag L og M)."

Klageren har i meddelelse af 13/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Til taksatorens bemærkninger punkt 4 skriver han som flg.:4. Anmærkning 2.1 er gældende på alle facader. Hvis revner ikke udbedres, vil og kan forholdet påvirkes. 'Alvorlige' fugtskader !!!! (her tror jeg, at han henviser til tilstandsrapporten).

Jeg vil anfægte den ordlyd. I tilstandsrapporten er det formuleret således: 'K1: Murværket har puds med manglende vedhæftning og nogle mindre revner bl.a. mod syd og vest. - Bygningens alder taget i betragtning skønnes forholdet at være i ro. men det kan ikke udelukkes, at det vil kræve løbende vedligeholdelse.'

Jeg vil også kommentere på hans argument omkring fugtmåling. Nok var det en meget fugtig vinter i 2023/ 24. Men de foretagne alt for høje fugtmålinger af mure mod øst, syd og vest blev foretaget 1 og 1½ år efter. Jfr. rapporter fra sagkyndige og fra Syn og skønsmand, der er indsendt til forsikringsselskabet.

Dette er blot min bemærkning til Gensidiges svar den 13.1.2026.

Jeg ser frem til, at de foranlediger en uvildig fugtmåling igen."

Selskabet har i brev af 20/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Ad Taksators bemærkning om anmærkning 2.1

Taksators formulering om, at anmærkning 2.1 vedrører 'alle facader', skal forstås i lyset af den bygningssagkyndiges vurdering i tilstandsrapporten, hvor der er anført manglende vedhæftning og mindre revner **bl.a.** mod syd og vest. [vores udhævning]

Det fremgår dermed, at forholdet ikke er begrænset til ét enkelt facadeparti eller to, men er et generelt forhold, der gælder hele bygningen og som kræver løbende vedligeholdelse.

Ad Tidspunktet for fugtmålingerne

Tidspunktet for fugtmåling ændrer ikke på, at facadernes udførelse, hertil facadebehandlinger vil medføre, at facaderne forsat vi fremstå mærket af nedbør i det omfang, som fandt sted i 2023/2024.

Ad Fugtmåling

Vi beklager, at vi ikke tidligere igangsat undersøgelsen af forholdene mod vest, jf. høringsvar 1. Taksator vil straks igangsætte dette ved den ekstern rådgiver (...). Ekstern rådgiver vil kontakte klager direkte for aftale om besigtigelsestidspunkt."

Selskabet har i brev af 1/4 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Vi skal her vende tilbage til klagen, da vi har modtaget supplerende rapport fra ekstern ingeniør-rådgiver og med bemærkninger fra taksator.

Ad supplerende undersøgelse fra ekstern ingeniørrådgiver (bilag N)

Ingeniørrådgiver har gennemført fugtundersøgelse af vestfacaden samt øvrige facader for reference.

Samlet konstateres forhold svarende til 'tørt' fraset muret vindueslysning i facade mod øst, hvor der konstateres fugtværdier fra tørt op til fugtigt, hvilket ingeniørrådgiver adresseres som forventeligt og uproblematisk henset til den massive konstruktion på knap 110 år.

Ingeniørrådgiver konkluderer samlet (bilag N, side 10):

'På baggrund af undersøgelsen er det vores vurdering, at de registrerede fugtniveauer i facadevægskonstruktionerne i stueplan på nuværende tidspunkt generelt skal betragtes som tørre og acceptable. Sporadisk registreres der fortsat mindre forhøjede fugtniveauer - primært i områderne omkring vindueslysningerne. De registrerede udbulinger og mineralske udfældninger i pudslaget på facadevæggene, skal betragtes som kosmetiske skader, der ikke vil påvirke indeklimaet negativt.

Ved vores tidligere besigtigelse den 14. maj 2024 blev der til sammenligning registreret op til 182 Digits på facadevæggene (kraftigt forhøjet).

Siden vores tidligere besigtigelse er omfanget af pudsafskalninger på de udvendige facader forværret - primært på de syd- og vestvendte facader.

Vi har de senere år registreret et større antal sager med opfugtet murværk i facadevægge i forbindelse med længerevarende kraftigt regnvejr, hvor der ikke er konstateret nedbrydninger, revner eller andre skader på murværket.

Yderligere har vi fået foretaget målinger af vandtætheden (dampdiffusion) af malingslaget i facademalingen, hvor der ikke blev registreret problematisk 'tæthed' i malingslaget.

På den baggrund kan det (desværre) være et vilkår, at murværket i facadevægge i perioder, kan blive opfugtet i niveau, hvor der vil kunne registreres vandgennemtrængning i murværket, med deraf følgende opfugtninger og skader på indvendigt murværk i facadevæggene.

Den eneste umiddelbare mulighed for at mindske fugtoptagelsen i murværk, kan være at udføre en udvendig imprægnering af murværket med fx Remmers Funcosil FC2....'

Ad taksators bemærkninger til den supplerende fugtundersøgelse (bilag O)

På baggrund af den supplerende rapport konkluderer taksator ligeledes at forholdene er tørre og uproblematisk:

'De registrerede fugtniveauer på de indvendige vægge, både i pudslag og ved målinger direkte på teglsten, vurderes som tørre og acceptable. Der er konstateret lettere forhøjede fugtniveauer i lysninger mod øst, hvilket vurderes at skyldes kuldebroer og massive konstruktioner omkring vinduerne. Dette anses som normalt for bygningens alder.

Der ses flere udbulinger og udfældninger i det indvendige pudslag. Disse vurderes dog at være af kosmetisk karakter og kan blandt andet skyldes mange lag maling på væggene gennem årene, hvilket har medført et relativt tæt malingslag.

Ved undersøgelsen den 14. maj 2024 blev der målt op til 182 digits i facadevæggene, hvilket indikerer forhøjet fugt/våd murværk. De aktuelle målinger er væsentligt lavere. Dette kan blandt andet forklares ved, at januar 2026 har været præget af koldt vejr med frostgrader og begrænset nedbør. Det vurderes derfor, at facaderne over tid påvirkes af vejrlig, herunder regn og nedbør, hvilket medfører varierende fugtindhold.

[Ingeniørrådgiver] har tidligere udført målinger af dampdiffusion i facadens malingslag, hvor der ikke blev konstateret problematisk tæthed. Det vurderes derfor som et vilkår, at murværket i perioder kan opfugtes til et niveau, hvor der kan ske vandgennemtrængning og midlertidig opfugtning af det indvendige murværk som følge af udefrakommende vejrpåvirkninger.

Der er foretaget to destruktive indgreb på stueplan ved vest- og sydfacaden. Disse er endnu ikke reableret. Det forventes, at der senere etableres nyt pudslag og overfladebehandling, idet det på nuværende tidspunkt vurderes sandsynligt, at FT ønsker pudslaget fjernet yderligere.'

Samlet må vi herefter fastholde, at der i det hele ikke er afdækket dækningsberettigende skader, som opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Klager er velkommen til at kontakte taksator for aftale om reetablering af blotlagte områder i forbindelse med fugtundersøgelsen."

Klageren har i meddelelse af 7/4 2026 til nævnet bl.a. anført:

"...

[Fugtundersøgelsens] konklusion er på mange punkter helt i modstrid med konklusion og årsagsforklaringer i Syn og skønsrapport, foretaget af Syn- og Skønsmand ... i april 2025.

Jeg tillader mig at vedhæfte/uploade denne. Benævnt: Skønserklæringssvar – Bemærk især forklaringer og konklusioner i afsnittet: 10. Spørgsmål fra rekvirenten.

Skimmelsvamp

Der er tillige foretaget en måling af skimmelsvamp i december 2025 af Syn og skønsmand ...

Målingerne viser store forekomster af skimmel. Denne rapport tillader jeg mig ligeledes at vedhæfte/uploade. Benævnt ... Rapport."

Klageren har i brev af 8/4 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Hermed fremsendes mine bemærkninger til de fugtmålinger, som firmaet ... foretog den 13. februar 2026. Det er min opfattelse, at disse målinger ikke er repræsentative for husets generelle tilstand eller skadens reelle omfang, men derimod er et resultat af ekstraordinære omstændigheder.

1. Modstridende målinger og historik Siden skaden blev erkendt i januar 2023, har flere sagkyndige konstateret betydelige fugtproblemer:

- **Januar 2023:** Bygningsrådgiver ... påviser meget forhøjede fugtniveauer i ydermurene.
- **Syn og skøn:** Skønsmand ... konkluderer, at skadesårsagen er en ophobning af fugt grundet manglende åndbarhed i facadens opbygning (kalk, puds og tæt maling).

2. Aktive skadesminimerende tiltag (Januar 2023 – februar 2026) Efter rådgivning fra ... har jeg i over tre år handlet aktivt for at beskytte boligen mod yderligere nedbrydning.

De lave målinger i februar 2026 er et direkte resultat af min vedholdende indsats, ikke et udtryk for at skaden er udbedret:

- **Intensiv udluftning:** Gennemførelse af 2-3 daglige tværventilationer (gennemtræk).
- **Mekanisk affugtning:** Konstant brug af elektriske affugtere i både stueetage og kælder.
- **Konsekvent adfærd:** Maksimal brug af emhætte og ventilation ved bad og madlavning.

Disse tiltag har reduceret den relative luftfugtighed indendørs kunstigt, hvilket naturligt har sænket fugtniveauet i murens overflade på måletidspunktet.

3. Ekstraordinære klimatiske forhold i februar 2026 Målingen foretaget af ... skete efter en periode med ekstremt tørvejr. Jf. data fra DMI var januar 2026 karakteriseret som 'knastør':

- Den lave absolutte luftfugtighed udendørs i frostperioden betød, at den luft, der kom ind ved udluftning, var ekstremt tør (helt nede på 15-20 % relativ fugtighed).
- Denne tørre atmosfære har udtørret murværket midlertidigt, hvilket gør målingen d. 13. februar 2026 til en statistisk 'anomali' fremfor et billede af murens normale tilstand. Se desuden link.

4. Manglende fotodokumentation i sagen Jeg skal gøre opmærksom på, at ... under deres besøg den 13. februar 2026 tog omfattende fotodokumentation af revner, buler og afskalninger på indervæggene.

Ankenævnet for Forsikring

22.

103419

- Disse fotos er uploadet til selskabets (Gensidige) portal, men er tilsyneladende ikke indgået i det materiale, der er sendt til Ankenævnet.
- Jeg anmoder om, at disse fotos inddrages, da de visuelt dokumenterer de fysiske skader, som de aktuelle fugtmålinger ikke kan forklare eller afvise.

Sammenfatning Det er min påstand, at de lave fugtmålinger fra februar 2026 udelukkende er et udtryk for min egen ihærdige indsats for at begrænse skaden samt en usædvanlig tør vejsituation.

De fysiske skader (revner og afskalninger) er fortsat til stede, og den grundlæggende årsag – den manglende åndbarhed i facaden – er ikke udbedret.

Jeg anmoder derfor Ankenævnet om at lægge vægt på den samlede historik og de visuelle beviser fremfor en enkeltstående måling foretaget under atypiske vejrforhold."

Selskabet har i brev af 18/5 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Vedrørende klagers bemærkninger af 7. april 2026 skal vi anføre, at skønsrapporten hverken beskriver eller vurderer de anførte forhold i en ejerskifteforsikringsretlig kontekst. Skønserklæringen er derimod alene udtryk for skønsforretningens parter – sælger og køber af den omhandlede ejendom – ønske om at belyse deres respektive anbringender i sagen mellem disse to parter.

For så vidt angår klagers bemærkninger af 8. april 2026 henviser vi i det hele til taksators bemærkninger (bilag P) samt sagens øvrige høringssvar.

Vi vedlægger eksternt ingeniørrådgivers fotos fra undersøgelsen. Det bemærkes, at billederne er optaget som omfangsdokumentation i forhold til os (bilag Q), idet de relevante billeder allerede er indeholdt i den eksterne ingeniørrådgivers rapport (bilag N)."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapporten 25/9 2020:

"

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	1917	1	75	62	47	122	0

...

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K1

Murværket har puds med manglende vedhæftning og nogle mindre revner blandt andet mod syd og vest.

Note: Bygningens alder taget i betragtning skønnes forholdet at være i ro, men det kan ikke udelukkes at det vil kræve løbende vedligeholdelse.

...

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
4.2 Sokkel	K1	Soklen har puds med manglende vedhæftning og nogle mindre revner. Note: Sætninger er normalt for ældre ejendomme og skønnes ikke at give anledning til skader, men det kan ikke udelukkes at det vil kræve løbende vedligeholdelse.

...

5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.2 Vægge	K1	Kældervæggene er fugtige, og der er nogle steder løst og afskallet puds. Note: Fugtige kældervægge er almindelige i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?
30 år."

Det fremgår af rapport vedrørende skimmelsvampe og fugtundersøgelse indhentet af selskabet af 22/5 2024:

"4. Metode

Tagetagen, stueetagen og kælderetagen blev gennemgået visuelt.

Fugtforholdene i murværk og betondæk blev målt som fugtvariationer med Gann Hydromette BL UNI 11 med B55 føler.

Træfugtindhold [%] blev målt med Gann Hydromette, BL Compact 1.

Relativ luftfugtighed og temperatur blev målt med Gann Hydromette, BL RH-T Flex.

Overfladetemperatur blev målt med Gann Hydromette, BL Compact IR.

Tabel 1. Forklaring til måleværdier

Fugtværdier (vejledende)	Tørt	Fugtigt / vådt
Måling af fugt i gipsplade (Digits)	0 – 40 D	41 – 160 D
Måling af fugt i porebeton (Digits)	0 – 50 D	51 – 160 D
Måling af fugt i tegl, mursten (Digits)	0 – 70 D	71 – 160 D
Måling af fugt i beton (Digits)	0 – 90 D	91 – 160 D
Måling af træfugt [%]	8 – 15 %	16 – 27 %
Måling af relativ luftfugtighed i konstruktioner	< 75 %	76 - 100 %

Tabel 2. Relativ luftfugtighed – variation i indeklimaet over året.

Fugtværdier (vejledende)	Relativ luftfugtighed – inde	Årstid
Relativ luftfugtighed [%]	40 - 45 % ved 20 °C	December - marts
Relativ luftfugtighed [%]	50 - 60 % ved 20 °C	April – juli
Relativ luftfugtighed [%]	60 - 70 % ved 20 °C	August - oktober
Relativ luftfugtighed [%]	45 - 55 % ved 20 °C	November

5. Resultat

Der blev på besigtigelsestidspunktet ikke registreret synlige tegn på forekomster af skimmelsvampe i bygningskonstruktionerne i ejendommen i de berørte områder. Der blev under besigtigelsen ikke registreret tryktab på brugsvandsmåleren.

...

5.1 Tagetagen

Der blev målt en relativ luftfugtighed på 49,0 % ved en temperatur på 22,6 C i indeklimaet i tagetagen, hvilket er lavt for årstiden.

Der blev registreret forhøjede fugtniveauer i teglstensydervæggen i badeværelset og i værelset, med måleværdier på op til 178 Digits, fra loft og 0,4 m ned, se tegning 1.

Der blev generelt ikke registreret forhøjede fugtniveauer i skunkvæggene, alle måleværdier lå på mellem 25 – 32 Digits.

Der blev generelt ikke registreret forhøjede fugtniveauer i teglstensindervæggene, alle måleværdier lå på mellem 32 – 39 Digits.

...

5.2 Stueetagen

Der blev målt en relativ luftfugtighed på 51,3 % ved en temperatur på 22,5 C i indeklimaet i stueetagen, hvilket er normalt for årstiden.

Der blev registreret et lavt træfugtniveau i loftsbeklædningen (profilbrædderne) i køkkenet med træfugtniveauer på 5,5 %.

Der blev registreret lavt fugtniveauer i loftskonstruktionen (etagedækket) i køkkenet, med en relativ luftfugtighed på 44,9 % ved 23,1°C, hvilket er under grænseværdien for begyndende vækst af skimmelsvampe.

Der blev registreret forhøjede fugtniveauer i teglstensydervæggene i køkkenet, spisestuen, soveværelset og i stuen, med måleværdier på op til 182 Digits.

Der blev generelt ikke registreret forhøjede fugtniveauer i teglstensindervæggene, alle måleværdier lå på mellem 29 – 50 Digits.

Der blev registreret et lavt fugtniveau i gulvkonstruktionen (etagedækket) i køkkenet, med en relativ luftfugtighed på 60,0 % ved 23,3°C, hvilket er under grænseværdien for begyndende vækst af skimmelsvampe.

...

5.3 Kælderen

Der blev målt en relativ luftfugtighed på 51,3 % ved en temperatur på 21,8 C i indeklimaet i kælderen, hvilket er normalt for årstiden.

Der blev generelt ikke registreret forhøjede fugtniveauer i loftskonstruktionen i kælderen, alle måleværdier lå på mellem 13 - 50 Digits.

Der blev registreret forhøjede fugtniveauer i kælderydervæggene i badeværelset, vaskerummet og i kælderrummet med måleværdier på op til 189 Digits.

Der blev registreret forhøjede fugtniveauer i teglstensindervæggene i kælderen, i varierende omfang, med måleværdier på op til 169 Digits, fra gulv og 1 m op.

Der blev registreret et lavt træfugtniveau i gulvbelægningen (laminatbrædderne) i kælderrum 2 med træfugtniveauer på 7,7 %.

Der blev registreret forhøjede fugtniveauer i betondækket (terrændækket) i kælderrum 1 og kælderrum 2, med måleværdier på op til 150 Digits.

...

6. Konklusion

På baggrund af undersøgelsen er det vores vurdering, at det aktuelle fugtproblem som blev oplyst at beboeren, har givet anledning til afskalninger i maling og puds på udvendig side af facadedydevæggen.

Det er umiddelbart vores vurdering, at de registrerede forhøjede fugtniveauer i de murede vægge i den øst- og vestvendte gavl, kan udviklet som følge af en mindre hensigtsmæssig facademaling i klimaskærmen.

Vi vurderer at den afskallende maling og fugtbetingede volumenændringer, herunder afskallende puds i vægkonstruktionerne kan skyldes en eller flere af følgende faktorer:

- Plastmaling (akrylmaling) er generelt forholdsvis tæt, og derfor tillader de fleste plastmalinger ikke det malede materiale at transportere fugt igennem plastlaget (lav diffusion).
- Er mindre egnet til facader på ældre huse og mure med fugtproblemer end mere diffusionsåbne malinger som silikat- og silikonemaling.
- Malingen bliver mærkbart mindre diffusionsåben, når der males i flere lag eller meget tykke lag.

Vi anbefaler at hele den østvendte og hele den vestvendte gavl blotlægges for maling samt underliggende lag af kalkmaling.

... og andre rådgivere oplever generelt stigende problemer med opfugtede og afskallende murede facadevægge. Specielt i 2023 har der været en markant stigning i opfugtede facadevægge uden at der kan registreres fejl på facadevæggene.

Årsagen skyldes efter vores vurdering, at ældre murede facadevægge har større 'massive' områder uden hulmur, samt at facadevæggene fremstår uden fugtspærre over fx vindues- og dørpartier eller ved overgang til fundament.

Længerevarende opfugtede murede facadevægge må derfor betragtes som et vilkår i ældre ejendomme.

Vi vurderer på baggrund af undersøgelsen, at årsagen til den registrerede opfugtning i kælderplanets gulv og beton-/murede vægge, primært skyldes generel opstigende grundfugt, hvilket er forventeligt i en ejendom fra 1917.

Kældergulv- og vægge i ældre beboelsesejendomme er sjældent fugtsikret, og konstruktionerne vil derfor være påvirket af den grundfugt, som stiger op nedfra og udefra.

Det er vores vurdering at årsagen til de registrerede opfugtninger i kælderplanets gulv og beton-/murede vægge, også kan skyldes konstruktionsfejl jf. anmærkningerne i huseftersynsrapporten.

Der var ingen indikationer på, at de aktuelle opfugtninger, har givet anledning til vækst af skimmelsvampe i bygningskonstruktionerne i de berørte områder i tagetagen, stueplan og i kælderen, som følge af de aktuelle fugtproblemer i facaden, som blev oplyst af beboeren.

Yderligere har de aktuelle opfugtninger, bidraget til kosmetiske skader på indvendig side af gavlydervæggene i tagetagen og i stueplan, som vi vurderer kan udbedres med malerbehandling af bygningsoverfladerne.

Vi vurderer at den registrerede restfugt i de murede teglstensydervægge vil udtørre naturligt i løbet af 2 måneder, uden behov for mekanisk affugtning."

Det fremgår af rapport udarbejdet af bygnings sagkyndig rådgiver indhentet af klageren af 19/6 2024:

"Ejendommens facader:

Villaen er opført med facader i teglsten, facaderne fremstod oprindeligt med kalket overflade, denne overflade er på et tidspunkt blevet pudset op i kalk og cement mørtel, årsagen til dette valg er ikke kendt.

Facaderne på villaen fremstår i dag repareret af mange omgange, og med flere lag facadebehandling, maling mm.

Disse reparationer er dækket af flere lag facademaling, denne malings egen skaber er ukendte, men har medvirket til at lave en lukket overflade på ydervægge.

NOTE:

Denne villa er en del af en række ens villaer i nordenden af ..., hvor enkelte er pudset op, men alle de øvrige villaer fremstår i synlige teglstensfacader, alle villaerne fremstår velbyggede og i god stand.

Beskrivelse af årsagerne til fugtskader, afskallinger mm:

At facaderne er pudset på en kalket overflade, er ikke fag- og håndværksmæssigt korrekt, da det giver en manglende vedhæftning og har resulteret i de store og små revnedannelser.

Disse revner i facadebehandlingen giver adgang til opfugtningen af murværk, puds og kalk, derved frigøres salpeter i kalk og mørtel der begynder at udblomstre mere og mere, og revnerne bliver derved større og større.

Nedbør på facaden bliver bremset af de begyndende udblomstringer og får derved lettere ved trænge ind i murværket.

Denne proces er selvforstærkende og har accelereret over tid.

Denne udvikling har resulteret i en opfugtning af alle facader, der derved har resulteret i mange skader på puds og facadebehandlingen, og de skader der ses både udvendigt og indvendigt på facader.

Mange af vinduesoverliggerne fremstår med forhøjet fugtskader, revner mm., også jf. ... rapport der viser problemer ved næsten alle vinduer både mod øst og mod vest.

Det ses som løs og afskallet puds, revner, skjolder mm.

Ikke korrekt vedligeholdelse:

Der er tale om at de udvendige overflader ikke er repareret og vedligeholdt fag- og håndværksmæssigt korrekt, men overmalet gentagne gange, hvilket har øget problemerne.

...

Det er i tilstandsrapporten med en K1 anmærkning om facade mod syd og vest, men at forholdet skønnes at være i ro. Dette skøn er ikke retvisende, da der nu er skader både indvendigt og udvendigt på puds.

Der er ikke omtalt noget om facaden mod øst, denne facade er nu med store afskallede områder.

...

Kælderen:

Da kælderen på samme måde er opbygget i tegl, har opfugtningen af facader bredt sig ned i kældervægge, det har resulteret i salpeter aflejringer både bag og gennem facadebehandlingen, slagvand kan så hænge og blive opsuget af facaden, med yderligere fugtophobning og salpeter udslag til følge.

En del af fugten i kældervægge kan skyldes opstigende grundfugt i et vist omfang.

Der optræder nu skimmelsvamp indvendigt i og omkring mange af vinduesfalse, udvendige hjørner mm. i kælderen.

Vedligeholdelse og reparationer udført af sælger:

Den tidligere ejer har forsøgt at lappe på disse skader mange steder, omfang af disse reparationer af puds mm. vurderes til mellem 30 og 40 % af facaderne, dels med genoppudsning, men også ved at male de skadede områder over igen, og igen, det har resulteret i så tykke lag maling at ydervæggens evne til at tørre er reduceret i væsentligt omfang.

Denne metode er ikke fag- og håndværksmæssig korrekt, men blev trods sælgers baggrund som faglært ... direkte anbefalet overfor køber ved fremvisningen.

Dette valg af vedligeholdelsesmetode, resultere i at murværk ikke kan udtørre tilstrækkeligt, derved stiger fugtindholdet og der opstår et damptryk bag den tætte facadebehandling og maling, og denne bliver derved presset løs.

Denne opfugtning optræder også i og omkring de murede overliggere og false, og da huset er opført med faste gennemmurede overliggere og false, har de opsuget og har holder på fugten, denne fugtbelastning af puds og murværk har så givet så yderligere salpeter udslag og overfladebehandlingen både indvendigt og udvendigt har taget skade.

Sokkelpuds:

Der er såkaldt høj sokkel, det giver et stort facadeareal på villaen, dette areal er pudset på samme måde som det øvrige hus, visuelt fremstår soklen stænkpudset, men der er tale om en stor mængde salpeter udblomstringer der er overmalet gentagne gange, derved er meget af soklens overflade porøs og smuldre ved berøring.

Der er igen tale om at de udvendige overflader ikke er repareret og vedligeholdt fag- og håndværksmæssigt korrekt, men overmalet gentagne gange.

Fugt undersøgelse foranlediget af forsikringsselskab.

... har den 14. maj 2024 lavet en fugt undersøgelse af villaen. Af den rapport fremgår det i konklusionen Følgende:

...

Udbedringsmetode efter min vurdering:

1. Alt facadepuds skal hugges af. ([Andet firma] har samme konklusion)
2. Den kalkede overflade under facadepuds afslibes fuldstændigt.

3. Skader på murværk skal udbedres, og der de skadede områder fuges om i nødvendigt omfang.
4. Tegloverligger og false skal gennemgås for skader, og mures om i nødvendigt omfang.
5. Gesimser, murkroner mm. skal gennemgås for skader og mures om i nødvendigt omfang.
6. Alt murværk skal facadebehandles med en velegnet facadebehandling, f.eks. LIP 350.
7. Tagsten på murkroner skal gennemgås og udskiftes i nødvendigt omfang.
8. Facader over tagflader skal gennemgås og repareres på samme måde som de øvrige facader.
9. Den udførte forskælling over de indmurede tagsten skal gennemgås og repareres i nødvendigt omfang.

Overslag på udbedring af skader på facaderne:	
1. Byggepladsindretning, drift og afrigning inkl. affaldshåndtering mm.	25.000.-
2. Stillads opstilling, leje og nedtagning	75-90.000.-
3. Afhugning af puds på alle udvendige facader, sokkel mm.	70-90.000.-
4. Afslibning af alle udvendige facader, sokkel mm.	45-60.000.-
5. Reparation af murværk, vinduesoverligger mm.	20-50.000.-
6. Filsning af alle udvendige facader med LIP 360 let fiberpuds	45-60.000.-
7. Blikkenslager og tømrer samt fuger	30-50.000.-
8. Diverse uforudsete udgifter	40-70.000.-
Forventede udgifter til udbedring af problemer med facaderne på villaen.	
Overslagspris som gennemsnit af ovennævnte	422.000.-
Maksimumpris iflg. ovennævnte	495.000.-
Alle facader bør afsluttes med en silikone maling som LIP Puds finnish. Da det giver god mening når stilladset er opstillet. Alle priser er + moms	65.000.- . "

Det fremgår af syn og skønserklæring udarbejdet i retssagen mod sælgeren af 12/5 2025:

"Svar på spørgsmål 1

Skønsmanden kunne konstatere følgende

Facade mod vest (mod vej)

Sokkel fremstod bortset fra et enkelt sted generelt med maling. Der var flere steder hvor der var dampbuler bagved sokkelmaling og der var ikke vedhæftning til sokkel disse steder. Fra overkant sokkel og op til underkant vinduer fremstod maling med dampbuler og partielle afskalninger. I vestre siden op til ca. overkant vindue var maling partielt afskallet.

Langs tagsten på gavl sås der i mindre omfang dampbuler og revner i puds/maling.

Der sås enkelte steder tegn på biologisk vækst.

Der optrådte delaminering to steder – dels mellem kalklaget og kalkcementpudsen og dels mellem kalkcementpudsen og malingslagene.

...

Facade mod syd (indkørsel)

Sokkel fremstod bortset fra et enkelt sted generelt med maling. Der var flere steder hvor der var dampbuler bagved sokkelmaling og der var ikke vedhæftning til sokkel disse steder. Længst mod vest og ca. 2 meter ind kunne der konstateres partielle afskalninger i maling samt tegn på biologisk vækst. Derudover så der flere steder revner i maling.

...

Facade mod øst (mod have)

Ankenævnet *for* Forsikring

29.

103419

Sokkel fremstod med partielle afskalninger på maling. Der var flere steder hvor der var dampbuler bagved sokkelmaling og der var ikke vedhæftning til sokkel disse steder.

Gavl fremstod med markant afskalning på mellem kalkcementpuds og malingslag op til u.k. vinduer på 1.sal.

Langs tagsten kunne der konstateres markante revner i kalkcement puds/maling. Samt en del revner i malingslagene.

...

Facade mod nord (indgangsparti)

Sokkel fremstod bortset fra et enkelt sted generelt med maling. Der var flere steder hvor der var dampbuler bagved sokkelmaling og der var ikke vedhæftning til sokkel disse steder. Der kunne konstateres mindre områder med afskalning i malinglag overfor sokkel.

...

Opbygning af facaden

Det kunne konstateres at opbygningen af facaden var som følger se udefra:

- minimum 7 lag maling
- 5-8mm Kalkcementpuds
- kalk i relativt tykt lag
- mursten med en kalkmørtel

...

Den anvendte maling

Den anvendte murmaling er en Nordsjø Murtex Acrylic , som er angivet til at være helmat facademaling til mur og puds.

Den anvendte maling er opgivet til at være diffusionsåbent og med en levetid på op til 10 år.

...

Årsag til de opståede skader

Det er skønsmanden vurdering at årsagen til afskalninger skal finde i flere forhold.

A) At der er pudset med en kalkcementpuds oven på kalk.

Pudser man med en kalkcementpuds direkte ovenpå kalk, risikerer man, at der ophober sig fugt i muren, da kalk udvider sig, når det bliver fugtigt. Dette kan indebærer afskalning af pudslaget.

Forholdet vurderes ikke at være håndsværkmæssigt korrekt.

B) Gentagende behandlinger med akrylplast maling over en kort årrække.

Det fremgår ikke hvordan facaderne var ved sælger overtagelse af ejendommen. Men det blev under skønsforretningen oplyst, at i de 26 år sælger har besiddet ejendommen er facader malet 7 gange. Første gang i 1994 og senest i 2018 , hvilket svarer til en malingsfrekvens på knapt hver fjerde år.

I Byg-Erfa blad (41) 91 04 15 kan blandt andet følgende læses:

Gentagende behandlinger på stærkt fugtbelastede facader øger risikoen for fugtophobning, selv om der anvendes diffusionsåben maling. Malingslagets diffusionsevne nedsættes nemlig, når malingslaget genbehandles.

Hvis facaden lukkes tæt til, f.eks. med maling, bremses denne fugtbevægelse, hvilket medfører en ophobning af fugt i muren. Fugtophobning vil sammen med fortsatte klimatiske påvirkninger ret hurtigt kunne medføre afskalning af maling.

Akrylplast malinger er relativt tætte malinger sammenholdt med øvrige typer og gentagelseseffekten ved at male mange lag giver en tæt overflade.

I SBI anvisning 178 kan følgende tabel findes som er udtryk vanddamp-diffusionsmodstanden benævnt Z-værdi , baseret på to lag maling.

...

De konstaterede forhold indikere, at det med overvejede sandsynlighed er gentagen påføringer med akrylplast maling, der er årsagen til de opstående afskalninger. Forholdet kan verificeres ved undersøgelser på Teknologisk Institut.

Udbedring af de opståede skader

Det er skønsmandens vurdering at det vil være nødvendig at sandblæse facaden således at denne bliver afrenset ind til mursten, således at der er en frisk bund at arbejde på og med den nødvendige vedhæftning.

Facade oppudsес efterfølgende i en kalkmørtel eks. som NHL 3,5 og afsluttes med en slut/finpuds. Facaden males med en Silikatmaling.

Sokkel kan oppudsес med en eks. en NHL 3,5 eller NHL og efterfølgende males med en oxyd farve eller silikatmaling.

Det anbefales at fugtsikre sokkel med injeksering, da sokler fra den periode ofte kan være grundmuret uden papindlæg. (er ikke medtaget i økonomiopgørelsen)

Det anbefales at rådfører sig med producenten i valg af produkter.

...

Svar på spørgsmål 2

Skønsmanden kan konstatere at der er udført reparationsarbejder på soklerne. Skønsmanden har ikke mulighed for at tidsbestemme disse reparationer.

...

Skønsmanden kan konstatere at på nord siden der tilmuret et vindue, hvor den efterfølgende puds markant adskille fra de øvrige pudsoverflader.

Skønsmanden har ikke mulighed for at tidsbestemme denne tilmuring.

...

Spørgsmål 3:

Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt der kan konstateres forhøjede fugtniveauer i ejendommens øst- og vestvendte gavle, især omkring vinduesparterne, partierne i stueplan, et rum på 1. salen og ved kældervinduerne.

I bekræftende fald bedes årsagerne hertil oplyst, herunder om der kan konstateres følgeskader. I bekræftende fald bedes det tillige oplyst, hvorledes håndværksmæssig korrekt udbedring kan ske.

...

Hul i puds i vindue mod vest er udført af skønsmanden, hvor spartelmasse/pudslag i forvejen var stærkt porøst. Pil angiver biologisk vækst der er dannet bag ved ophængt billede.

...

Det kunne konstateres at væggene flere steder mærkes våde, at spartelmasse især i stue mod vest var decideret våd flere steder samt at der var biologisk vækst bagved billeder. Flere steder faldt puds af eller stod med sprækker.

...

Udførelse af fugtmålinger

...

Alt over 80 digit regnes for vådt murværk.

Fugtmålingerne

Skønsmanden har foretaget fugtmålinger ved samtlige vinduer og dør med en Gann Bl. 2 måler.

Resultatet fremgår af nedenstående skema, men følgende farvekoder

Rød= meget fugtigt

Grøn = Fugtigt

Blå = Halvtør

Vindue/dør nr

Ankenævnet for Forsikring

32.

103419

	1	2	3	4	5	6	7	8
ok. vs	47,0	133,4	133,6	169,4	40,1	55,0	52,0	96,2
midt vs.	52,0	158,5	162,0	154,5	37,8	38,2	41,1	113,0
uk.vs.	33,8	51,6	133,0	45,9	39,5	37,4	34,0	98,8
ok.hs	54,8	58,1	117,9	156,9	44,6	42,3	156,0	95,0
midt hs.	71,5	42,5	100,5	132,8	35,8	40,1	38,5	92,0
uk.hs	38,0	36,6	80,2	36,8	39,3	37,2	38,1	88,2

Vindue/dør nr.

	9	10	11	12	13	14	15
ok. vs	63,5	54,1	165,0	54,8	54,9	45,0	150,7
midt vs.	122,5	111,5	152,8	152,9	74,8	158,0	151,8
uk.vs.	81,4	95,0	135,3	99,6	39,1	161,0	58,3
ok.hs	64,3	153,0	123,5	160,0	37,6	63,6	156,0
midt hs.	62,5	158,0	161,0	157,0	37,0	49,7	52,8
uk.hs	110,3	121,3	140,6	55,2	36,8	151,0	53,1

...

Da false og stik over vinduer er gennemmuret er det naturligt, at fugtransporten er størst i- og omkring false og vinduesoverliggerne.

...

Flere false fremstod med udblomstring i form af salte-dampbuler-afskalninger.

...

Det er skønsmandens vurdering, som det fremgår af besvarelse af spørgsmål 1, at en fortsat vedligeholdelse med den anvendte facademaling ikke ville have begrænset skadesomfanget, men formodentligt have forværret skadesomfanget.

Sædvanligvis vil en facade kunne forventes at skulle vedligeholdes med mindre reparation og maling i et tidsinterval hvert 8-10 år.

Manglende vedligeholdelse med maling vil normalt betyde, at facaderne kommer til at fremstå slidte.

...

Spørgsmål IB:

Skønsmanden bedes oplyse, om år 2021, 2022, 2023 og 2024's vejr, herunder fugtniveauer, har haft betydning / indflydelse på eventuelt konstaterede fugtskader.

...

Svar på spørgsmål IB:

Det faktum er vi i de senere år har oplevet en stigning i nedbørsmængder, har en indflydelse på belastningen af facaderne.

Det stiller krav til at facaden er intakt hvilken den i teorien kan være med eks. En akrylplastmaling eller med en ren pudsoverflade.

Det forudsætter dog at facaden ikke bliver nedbrudt indefra som det ses her i form af damptryk, der skaber op svelning af kalk i overgangen mellem det oprindelige kalket murstenunderlag og den påførte kalkcement puds og ligeledes dampbuler og revner samt afstødninger mellem kalkcement pudsen og de påførte malingslag.

Det kan i den sammenhæng være sandsynligt, at det sidste lag maling der blev påført i 2018 var det der udløste at facade blev for tæt og dermed nedsatte diffusionsåbenheden så meget, at der begyndte at opstå afskalninger."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport ved intern taksator af 3/6 2025:

"Udvendige facader:

Vestside:

Mellem vindue og hjørne nordvest ses maling afskallet, og løsnet fra pudslaget i et større område. Det samme ses mod sydvest hjørne hvor der er mindre afskalninger.

Der konstateres revner i maling ind mod sålbænke, ved nordvest hjørne, afslutning af gavl mod tagbelægning, i vinduesfalse, og ved gesims. Pudslaget er skruk flere steder.

Pudslag på sokkel mod sydvest er banket væk, hvor der ses kalkaftegninger på sten, og kalkcement laget måles mellem 6-8 mm. Mørtelfuger i samme område fremstår porøse og fugtige. Teglsten er porøs.

Sydside:

Der konstateres afskalning og udbobling af maling i et større område op mod sydvest hjørne. Der ses revner i malingen i samme område. Der ses afskalning af maling på sokkel enkelte steder, og der ses mindre revner i sokkeludspring, sokkel og facade.

Nordside:

Der ses afskalning og udbobling i maling på sokkel og facade mod nordvest hjørne. Mulig tidligere rep. i pudslag omkring gesims ved nordvest og nordøst hjørne. Revne i maling ses fra indgangsdør og op mod vindue.

Østside:

Maling er fjernet/afskallet mellem dør/vinduesparti og vindue mellem køkken og kontor i et stort område. I samme område er det der foretaget et mindre destruktivt indgreb i pudslag, hvor mørtelfuger mellem teglsten i for mur er porøs og fugtig.

Det ses område med afskalning og udbobling af maling over vindue ved kontor. På facade mod øst ses flere revner i maling, og muligt pudslag. Dog kan der ikke konstateres gennemgående revner i det blotlagte kalkcementlag på øst side. Pudslag er skruk flere steder.

Indvendigt.

Indvendige vægge udført med puds/spartel og diffusionstæt maling på flader. Mulig akrylmaling.

1.sal:

Der måles mellem 37-54,3 % fugt med GANN måler i bag mure, og lysninger mod vest, og øst. Det er normal fugt i vægge, og ingen tegn til kalkudtræk, udbobling eller dårlig vedhæftning.

Trappeløb mellem stue-1.sal. Stuesal: Normal fugt i vægge mod nord.

Stuesal:

I køkken og kontor mod øst måles der mellem 41,8-60,4% fugt med GANN måler- Til svarer normale værdier. I de 2 stuer mod vest ses flere revner, afskallet puds, manglende vedhæftning af pudslag, og misfarvning i lysninger omkring vinduer.

På bag mure og i lysninger måles der mellem 159,7-167,5% fugt Det til svarer meget fugtig/vådt.

Pudslag på højre side af vindue mod nordvest er banket væk. Pudslag måles mellem 14-16 mm i tykkelse. Maling er løs i større flager, noget der tyder på at det er plast/akrylmaling. På teglsten i bag mure måles der i samme område mellem 43,1-48,1 % fugt. Det til svarer normal fugt.

Det kan tyde på at pudslaget/plastmaling holder fugten ind i væggen.

Der ses større områder med skruk, og dårlig vedhæftning af pudslag på bag mure.

Kælder:

Ikke beboeligt område.

Kælder mod vest ligger ca. 90 cm. under terræn, og 40-50 cm under terræn mod øst.

Kældervægge/ fundament udført i massiv beton, hvor de på indv. side er pudset og malet.

Gulve i kælder udført med fliser i bryggers, og bad. Parketgulv i værelse mod nordvest, og epoxy-maling/ tæppe i de andre rum.

På vægge mod øst i bryggers/bad, samt mod vest i disp. rum og værelse er der etableret en le-ca/multiblok på vægge.

På de originale kældervægge ses kalkudblomstring, udbobling af maling, løs maling og manglende vedhæftning af puds. I vindue mod nord ses misfarvning i lysning.

Der måles mellem 153,8-170,2 % fugt med GANN måler på kælder vægge mod øst og vest. Det tilsvarende meget fugt/vådt.

På de originale kældervægge mod nord og syd, ligger fugtniveauet mellem 20-30 % under vægge mod øst og vest.

I nederste del af skillewægge måles der mellem 126,6-153,6 % fugt (Meget fugtig til vådt), hvor det aftager 50-60 cm op på vægge.

Der måles også fugt i gulvkonstruktion.

Billeder er lagt ind på sagen i SP. Der er ikke tilgang til de originale bygningstegninger.

NOTE:

Der fremkommer ingen steder, dokumenter e.l hvor det fremgår et årstal på hvornår huset er blevet ændret fra kalket overflade/teglsten til påføring af kalkcement (puds +maling). Hvorfor man reelt ikke kan dokumentere om udførsel var forkert på det givende tidspunkt.

Byg Erfa blad (41) 91 04 15 er publiceret 15/4-91-Maling af pudsede facader.

Byg Erfa blad (41) 93 09 01 er publiceret 1/9-93.-Kalkning og maling af ældre facader.

Tidligere ejer har ikke pudset facader mellem 1994-2018, jeg mener pudset er meget ældre, nok over 50 år. Hvert fald 40-50 år. Dog kan der ikke sættes årstal på.

Selv om der er udgivet byg erfa blader, og SBI-anvisninger kan man ikke forvente at alm. vedligehold af facader med maling overholdes jf. alm. vedligehold af husejere.

...

Skadebegrebet/vurdering:

Årsagen til skaderne på puds/murværk er formentlig en kombination af forholdet som er nævnt i TR samt den hårde vinter 23-24, hvor der var enormt vådt hele efteråret 23 med regn, regn og regn. Hvor facader og murværk blev mættet af regn, og dermed opfugtet.

(Anmærkninger i TR er ikke udbedret efter overtagelse).

I start 24 faldt temp. voldsomt, med minusgrader i ... på op til -10-12 gr, bare over natten, hvor det samtidigt var vind af storm styrke. Dermed større risiko for frostsprængninger og større revnedannelser i de våde facader.

Det er helt korrekt at facaderne er udført uhensigtsmæssigt, og det ikke er godt at male flere lag ovenpå hinanden, da facaderne ikke kan ånde /ventilere fugten væk. Det kan være en påvirkning af årsagen, men er ene-alene ikke årsagen til fugtphobningen i facader mod øst og vest.

Der er også områder med kuldebroer omkring vinduer, og hvis det indvendige pudslag, og maling er tæt, vil vedhæftningen slippe på lysninger, hjørner og tilstødende områder på vægge, hvor der er kuldebroer. Det kan ikke kaldes en fejlkonstruktion eller forkert udførsel, da man ikke kender

alder på ændring af facaderne fra tegl/kalk til pudsede facader. Det er helt klart forkert udførsel, hvis det udføres i dag.

Jf. rapport fra ... fra d.22/5-24, blev der ikke registreret tegn til skimmelforekomster. Se også beskud i SP fra 28/5-24 kl. 15.43. I samme rapport kan der ses på billeder i rapporten til min besigtigelse at facader specielt på vest og sydside er meget mere afskallet pt. end for ca. 1 år siden.

Fugt, afskalling, kalkudblomstring på vægge i kælder skyldes manglende fugtsikring af kælder, og de massive konstruktioner (Sokkel). Dermed fugtpåvirkning grundet opstigende grundfugt, og påvirkning af fugt udefra. Det er massive kuldebroer i vægge, omkring vinduer m.m, da de er af massiv beton.

Jeg mener ikke forholdet opfylder ikke skadesbegrebet jf. ejerskifteforsikringens betingelser pkt.8 og 11.3.

Dog kan jeg være tilbøjelig at mene at fugtigheden i speciel gavlvæg/facade mod vest er højere end det burde være grundet malerbehandlingen. Måske noget mere end hvad man kan forvente.

Tilstandsrapport/anmærkninger:

Der er følgende bemærkninger der vedr. forholdet;

2.1 Facader/gavle K1 Murværket har puds med manglende vedhæftning og nogle mindre revner blandt andet mod syd og vest. Note: Bygningens alder taget i betragtning skønnes forholdet at være i ro, men det kan ikke udelukkes at det vil kræve løbende vedligeholdelse.

4.2 Sokkel K1 Soklen har puds med manglende vedhæftning og nogle mindre revner. Note: Sætninger er normalt for ældre ejendomme og skønnes ikke at give anledning til skader, men det kan ikke udelukkes at det vil kræve løbende vedligeholdelse.

5.2 Vægge K1 Kældervæggene er fugtige, og der er nogle steder løst og afskallet puds. Note: Fugtige kældervægge er almindelige i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.

Inkl. Bemærkninger 6.2-6.4- Badeværelse i kælder.

Nærliggende risiko:

Nej, der er ingen fare for skader eller nærliggende skader.

...

Dækning:

Jeg mener på baggrund af sagens oplysninger, undersøgelse og min besigtigelse på adressen, at der er ikke tale om et forhold der opfylder skadesbegrebet.

...

Se AK- 102502, og 102410."

Det fremgår af udateret svar fra taksatoren på supplerende spørgsmål fra selskabet:

" ...

Svar:

I dag vil man ikke pudse tegl/facader der kalket med en kalk/cementmørtel da man med tiden har

fundet ud at hvis man pudser man med en kalkcementpuds direkte ovenpå kalk, risikerer man, at der ophober sig fugt i muren, da kalk udvider sig, når det bliver fugtigt. Dette kan indebære afskalning af pudslaget, da det ikke ånder, og vedhæftningen er dårlig.

I 70'erne var det gængs byggeskik at bruge f.eks. Cementmørtel (KC-Mørtel), men også behandle/male facaderne med akryl/plastmaling. Der står ikke beskrevet nogen steder hvad pudslaget konkret er, eller indeholder. Skønsmanden skriver kalkcement puds, og det indeholder jo en blanding af kalk og cement. Det er f.eks. KC-Mørtel.

I dag bruges der andre materialer, og produkterne er forbedret. Det kan være, div. tyndpuds, silikatprodukter, cementbaseret mørtel m.m.

Så det er ikke en direkte fejl- fejlkonstruktion. Når skønsmanden under sin konklusion på side 16 pkt. a. skriver han at forholdet vurderes ikke være håndværksmæssigt korrekt, forholder han sig ikke til hvornår pudsen er udført, og den eksakte alder den har. Dermed kan han ikke konkludere om det er håndværksmæssigt korrekt eller ej.

Byg Erfa blad 41, som der henvises til i skønserklæringen, er først publiceret i 1991, og 1993. Hvis facaderne er pudset og malet før det (Noget de er) vil så ikke kunne præciseres som en fejlkonstruktion eller decideret fejl.

Det er helt klart mindre hensigtsmæssigt at male med akryl/plastmaling, og jo flere gange det udføres jo mere uhensigtsmæssigt bliver det. Da facaderne bliver helt diffusionstætte, og ikke kan ånde den evt. fugt væk.

Så reelt set mener jeg ikke det er noget der opfylder skadesbegrebet. Anmærkning 2.1 og 4.2 vedr. de forhold. Anmærkninger er ikke udbedret efter overtagelse, dermed større risiko for skader på facader ved påvirkning af vejrlig.

...

Spørgsmål 3:

Hvis det er sådan det forholder sig, så er det ikke en skade – ganske som du skriver, men så skriver du, at du alligevel mener, at fugtindholdet mod vest er højt og måske tangerer en skade. Hvorfor tænker du, at fugten er højere her end forventet? Hvis vi går i dækning, skal vi forklare hvorfor og begrunde, hvorfor denne facade er særlig i forhold til de andre tre..

Blot for god ordens skyld hvis fugtforholdet er udtryk for skade i vestfacaden, så skal vi naturligvis dække (med fradrag for anmærkning i TR + sr).

Svar:

Fugt m.m i kælder opfylder ikke skadesbegrebet. Fugt, afskalling, kalkudblomstring på vægge i kælder skyldes manglende fugtsikring af kælder, og de massive konstruktioner (Sokkel). Dermed fugtpåvirkning grundet opstigende grundfugt, og påvirkning af fugt udefra. Det er massive kuldebroer i

vægge, omkring vinduer m.m, da de er af massiv beton. Kælder er delvis under terræn. Der er også fugt i skillevægge, da de er opført direkte på fundament, og mulig papafbrydelse er manglende grundet alder, byggeskik osv.

Vestfacade;

Jeg synes bare fugtniveauet på vest facade er meget højere end i de andre facader. Det måles mellem 159,7-167,5% fugt – Noget der til svarer meget fugtig/vådt. En af årsagerne til ekstra fugt

på bag mure mod vest, kan skyldes det tykke indvendige pudslag på mellem 14-16 mm, og den efterfølgende malerbehandling, der er udført i akryl/plastmaling. En diffusionstæt maling. De steder hvor jeg målte direkte på bag mur, hvor pudslaget var fjernet, var der ingen fugt, altså helt normalt

fugtniveau. Fugtniveauet er relativt meget højere på indv. vest gavl end de andre vægge. Man skal og må regne med at der er fugt i både for -og bag mure på stueplan grundet alder og byggeskik. Jeg

synes bare niveauet er meget højere end det burde være.

Hvis der både er en tæt malerbehandling på facader, og de opmurede bag mure, vil fugten stå inde i væggene. Hvis de indvendige bag mure kun var pudset og malet, ville fugtniveauet ikke være på langt nær det samme.

I bag mure på syd, øst, og nord side, måles der ikke fugt på samme høje niveau. Men et niveau der til svarer alder, og opbygning af hus.

Det er svært at påvise at årsag til fugtphobning i bag mur/puds på vest gavl skyldes det tykke pudslag, og tæt maling, men samtidigt så har Fru FT selv ændret vægbehandlingen i køkken mod øst, og der måles der helt normal fugt i vægge.

Så hvis man skal i dækning på den del, så kan vi nok ikke undgå at komme ind i den udvendige facade, samt indvendig puds, selvfølgelig med fradrag/kapitalisering af anmærkning i TR, samt afskrivning.

Spørgsmål 5:

Ja, jeg vil også gerne høre hvad du tænker om Østfacade uden for, den synes afskallet mere end øvrige?

Svar:

Øst facaden:

På billeder ser facaden ikke ret god ud. For det meste er det kun afskalning af maling, hvor noget af

malingen også er fjernet jf. ændring af facade, da ft har etableret nye dør/vinduespartier i facaden.

Der er ikke forhold der går ud over anmærkning pkt. 2.1 i TR. Der måles normal fugt i bagvedliggende bag mure."

Det fremgår af selskabets taksators interne mail af 26/8 2025:

"Afsluttede kommentar:

OT- Februar 20. Anmeldelse af skade 26.01.2024, Forholdet anmeldes først næsten 4 år efter overtagelse. Hvis facaderne fremstod så 'skadet' efter overtagelse, ville det være nok være på sin plads at anmelde forholdet der. Så ville der ikke være forhold jf. vejrlig i slut 23, og start 24 der skulle forholdes til forholdet efterfølgende.

FT noterer at det ikke er rigtig at facaderne ikke er pudset i den periode tidligere ejere boede i huset. Hun skriver at der er lavet reparationer af huller i pudslaget. Det at reparere eksisterende puds, gør ikke at pudser et nyt lag på det eksisterende. Kun reparerer det er faldet ud.

Anmærkning 2.1 (K1) omhandler ikke kun to revner, det omhandler mindre revner og manglende vedhæftning af pudslag på alle facader, bla. mod syd og vest. Dermed skal facader løbende vedligeholdes. Hvis der ikke foretages vedligeholdelse af revner i maling/pudslag, vil netop bagvedliggende bygningsdele være udsat for fugtphobning.

Hus skriver meget omkring gængs eller ikke gængs byggemetode i forhold til hvor mange lag og hvor ofte facader skal males. Det afhænger vel meget af hvor huset ligger, om det er udsat for vejrlig osv. Det findes ingen facit på den slags.

Hvad tænker vi om fugtniveauet i facaden mod vest? Jeg mener stadig at fugtniveauet i alle andre vægge inkl. kælder på syd, øst og nord side er hvad man skal forvente jf. alder og byggeskik. Dermed har ikke Jeg skriver i min rapport at grundet etablering af dør/vinduesparti på øst siden er en del af malingslaget fjernet. Derfor ser det voldsom ud. Det måles netop ingen fugt i de vægge. Uanfægtet om malingslaget er fjernet eller ej."

Det fremgår af DNA analyse for skimmelsvampe indhentet af skønsmanden under retssagen mod sælger af 15/12 2025:

"Den 10. december 2025 har vi modtaget 3 stk. DNA-test til analyse for skimmelsvampe. Af det fremsendte fremgår det, at prøverne er udtaget den 4. december 2023.

...

Konklusion og vurderinger

Med baggrund i pollen- og skimmelindholdet i prøverne vurderer vi, at det undersøgte støv for P1 er udfældet af luften over en kortere periode – få måneder. Mens støvet fra P2 og P3 er udfældet over en længere periode – mindst 7 måneder.

Analyse af P1, se bilag 1, viser en sædvanlig skimmelsvampemængde, men en lettere overrepræsentation af bl.a. *Aspergillus versicolor* og *Acremonium*, set i forhold til hvad der forventes i i tørre ubeskadigede huse.

Analyse af P2 og P3, se bilag 1, viser en høj skimmelsvampemængde, ligesom sammensætning tyder på at indeklimaet er belastet af skimmel, da der er overrepræsentation af bl.a. *Chaetomium*, *Aspergillus versicolor*, *Stachybotrys* og *Acremonium*, der ofte kan forbindes med fugt-skimmelskader.

Sandsynlighed for at skjult skimmel i bygningen belaster indeklimaet er beregnet til hhv. en kategori C, E og D i prøverne P1, P2 og P3, på en skala fra A til F, hvor F repræsenterer den største sandsynlighed.

...

Overordnet vurdering



P1 (DMR949), Spisestue

C På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er forekomst af skimmelsvamp i bygningen lidt over normalt forventeligt niveau for tørre, rene og ikke skadede bygninger.

P2 (DMR950), Dagligstue

E På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er et meget forhøjet niveau af en eller flere skimmelsvampetyper samt en unormal artssammensætning med høje niveauer af fugtindikerende skimmelsvampe, som sandsynliggør tilstedeværelsen af skimmelsvækst, der påvirker indeklimaet.

P3 (DMR951), Soveværelse

D På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er et forhøjet niveau af en eller flere skimmelsvampetyper i forhold til det forventelige niveau for tørre, rene og uskadede bygninger. Endvidere ses en unormal sammensætning af skimmelsvampetyper som indikerer en ældre udtørret fugtskade eller aktuelt opfugtede bygningsdele.

Det fremgår af supplerende fugtundersøgelse indhentet af selskabet af 13/2 2026:

"5. Resultat

5.1 Stueplan, stue

Fugtmålinger på vestvendt facadevæg (mod vej) viste varierende værdier i intervallet 28-83 Digits uden på pudslaget (tørt).

Ved stikprøvevis fjernelse af ca. 18-21mm pudslag, blev der registreret fugtniveauer på under 65 Digits på bagmure af teglsten (tørt).

Pudslag blev fjernet hvor der var registreret udbulinger og mineralske udfældninger i dette.

...

Fugtmålinger på sydvendt facadevæg (mod indkørsel) viste varierende værdier i intervallet 27-46 Digits uden på pudslaget (tørt). Ved stikprøvevis fjernelse af ca. 18-21mm pudslag, blev der registreret fugtniveauer på under 45 Digits på bagmure af teglsten (tørt).

Pudslag blev fjernet hvor der var registreret udbulinger i dette.

...

5.2 Stueplan, køkken

Fugtmålinger på østvendt facadevæg (mod have) viste varierende værdier i intervallet 35-48 Digits uden på pudslaget (tørt).

Der blev ikke fjernet pudslag i dette lokale.

I muret vindueslysning blev der registreret mindre forhøjede fugtniveauer op til 105 Digits.

...

5.3 Stueplan, kontor

Fugtmålinger på østvendt facadevæg (mod have) viste varierende værdier i intervallet 32-54 Digits uden på pudslaget (tørt).

Fugtmålinger på sydvendt facadevæg (mod indkørsel) viste varierende værdier i intervallet 28-47 Digits uden på pudslaget (tørt).

Der blev ikke fjernet pudslag i dette lokale.

I muret vindueslysning blev der registreret mindre forhøjede fugtniveauer op til 102 Digits.

...

5.4 1. sal, værelse

Fugtmålinger på vestvendt facadevæg (mod vej) viste varierende værdier i intervallet 32- 38 Digits uden på pudslaget (tørt).

...

5.5 Udvendigt

Der var opsat plastik på enkelte facadevægge/sokler.

...

6. Konklusion

På baggrund af undersøgelsen er det vores vurdering, at de registrerede fugtniveauer i facadevægskonstruktionerne i stueplan på nuværende tidspunkt generelt skal betragtes som tørre og acceptable.

Sporadisk registreres der fortsat mindre forhøjede fugtniveauer - primært i områderne omkring vindueslysningerne.

De registrerede udbulinger og mineralske udfældninger i pudslaget på facadevæggene, skal betragtes som kosmetiske skader, der ikke vil påvirke indeklimaet negativt.

Ved vores tidligere besigtigelse den 14. maj 2024 blev der til sammenligning registreret op til 182 Digits på facadevæggene (kraftigt forhøjet).

Siden vores tidligere besigtigelse er omfanget af pudsafskalninger på de udvendige facader forværret - primært på de syd- og vestvendte facader.

Vi har de senere år registreret et større antal sager med opfugtet murværk i facadevægge i forbindelse med længerevarende kraftigt regnvejr, hvor der ikke er konstateret nedbrydninger, revner eller andre skader på murværket.

Yderligere har vi fået foretaget målinger af vandtætheden (dampdiffusion) af malingslaget i facademalingen, hvor der ikke blev registreret problematisk 'tæthed' i malingslaget. På den baggrund kan det (desværre) være et vilkår, at murværket i facadevægge i perioder, kan blive opfugtet i niveau, hvor der vil kunne registreres vandgennemtrængning i murværket, med deraf følgende opfugtninger og skader på indvendigt murværk i facadevæggene.

Den eneste umiddelbare mulighed for at mindske fugtoptagelsen i murværk, kan være at udføre en udvendig imprægnering af murværket med fx Remmers Funcosil FC2."

Det fremgår af selskabets interne taksators bemærkninger til den supplerende fugtundersøgelse af 10/3 2026:

"Udvendige observationer

På de udvendige facader ses de samme områder med afskallet pudslag på både vest- og østsiden. Billedmateriale fra 3. juni 2025 er gennemgået og sammenholdt med rapport af 13. februar 2026. På syd- og nordsiden ses ligeledes afskallet pudslag. Soklerne fra terræn til facader er i disse områder midlertidigt afdækket med plast fra midt på henholdsvis syd- og nordsiden og op mod vestfacaden. Derudover er der fjernet puds i ét område på hver side tæt ved hjørnerne mod henholdsvis sydvest og nordvest.

Konklusion – supplerende fugtundersøgelse

De registrerede fugtniveauer på de indvendige vægge, både i pudslag og ved målinger direkte på teglsten, vurderes som tørre og acceptable. Der er konstateret lettere forhøjede fugtniveauer i lysninger mod øst, hvilket vurderes at skyldes kuldebroer og massive konstruktioner omkring vinduerne. Dette anses som normalt for bygningens alder.

Der ses flere udbulinger og udfældninger i det indvendige pudslag. Disse vurderes dog at være af kosmetisk karakter og kan blandt andet skyldes mange lag maling på væggene gennem årene, hvilket har medført et relativt tæt malingslag.

Ved undersøgelsen den 14. maj 2024 blev der målt op til 182 digits i facadevæggene, hvilket indikerer forhøjet fugt/vådt murværk. De aktuelle målinger er væsentligt lavere. Dette kan blandt andet forklares ved, at januar 2026 har været præget af koldt vejr med frostgrader og begrænset nedbør. Det vurderes derfor, at facaderne over tid påvirkes af vejrlig, herunder regn og nedbør, hvilket medfører varierende fugtindhold.

... har tidligere udført målinger af dampdiffusion i facadens malingslag, hvor der ikke blev konstateret problematisk tæthed. Det vurderes derfor som et vilkår, at murværket i perioder kan opfugtes til et niveau, hvor der kan ske vandgennemtrængning og midlertidig opfugtning af det indvendige murværk som følge af udefrakommende vejrpåvirkninger.

Der er foretaget to destruktive indgreb på stueplan ved vest- og sydfacaden. Disse er endnu ikke retableret. Det forventes, at der senere etableres nyt pudslag og overfladebehandling, idet det på nuværende tidspunkt vurderes sandsynligt, at FT ønsker pudslaget fjernet yderligere.

Vi skal betale for at etablere nyt puds, samt maling på den del."

Det fremgår af selskabets taksators interne mail af 5/5 2026:

"Det er korrekt, at fugtniveauer og målinger varierer mellem de forskellige perioder. Ft vurderer, at de seneste målinger ikke er repræsentative for husets generelle tilstand. Siden januar 2023 er der flere gange konstateret forhøjede fugtniveauer forskellige steder i bygningen, og der er løbende foretaget fugtmålinger siden dette tidspunkt. Jeg bemærker, at der allerede ved de første registreringer af fugt efter overtagelsen i 2022 blev målt fugt i en indvendig overligger. Dette har sammenhæng med kuldebroer og massivt murværk og må betragtes som et forventeligt forhold.

Jeg vurderer ikke, at der er nogen modstrid mellem de tidligere målinger og de seneste målinger foretaget den 13.02.2026 af ... Tværtimod bekræfter målingerne, at facaden er – og fortsat bliver – påvirket af vejrliget. I efteråret 2023 og start 2024 blev der netop registreret høje fugtværdier som følge af betydelige mængder nedbør og facadens eksponering herfor.

At fugtphobningen delvist kan skyldes manglende åndbarhed i facadens opbygning, kan ikke udelukkes og kan være en medvirkende årsag. Når der samtidig forekommer revner i en pudset facade, vil facaden og konstruktionen dog være direkte udsat for regn og vejrlig, hvilket har væsentlig betydning for fugtbelastningen.

Det er desuden konstateret, at hulmuren er udført med krøyerkugler (flamingokugler), hvilket ikke er en optimal form for hulmursisolering.

I efteråret 2025 og i starten af 2026 har der været begrænsede nedbørsmængder, og perioden har været præget af lave temperaturer og frost. Dette medfører generelt lavere luftfugtighed. Indendørs skrues der tilsvarende op for opvarmningen, hvilket automatisk reducerer den relative luftfugtighed.

Ft anfører, at de tiltag, hun løbende har foretaget, er udtryk for skadesminimerende handlinger. Disse tiltag kan have en vis påvirkning, men på baggrund af fugtmålingerne fra februar 2026 kan det ikke dokumenteres, at disse alene er årsagen til de lavere fugtniveauer indendørs.

Den intensive udluftning, som udføres 2–3 gange dagligt, er i sig selv ikke et egentligt skadeforebyggende tiltag. Udluftning bør generelt foretages op til fem gange dagligt og må betragtes som en nødvendig og almindelig adfærd.

Mekanisk affugtning anvendes løbende både i stueplan og i kælderen. Dette kan bidrage til reducerede fugtniveauer i stueplan. I kælderen er der konstateret fugt i både vægge og gulve som følge af manglende fugtsikring, hvorfor affugtning her må anses som nødvendig.

En konsekvent adfærd med maksimal brug af emhætte samt ventilation ved bad og madlavning er ligeledes almindelig og forventelig. Såfremt dette ikke tidligere har været praktiseret, indikerer det snarere, at normale forholdsregler ikke har været fulgt.

På baggrund af fugtmålingerne foretaget i februar 2026 vurderes de faldende værdier ikke i sig selv at være dokumentation for den beskrevne ihærdige indsats, selv om tiltagene naturligvis kan have en vis positiv effekt. Resultaterne peger snarere på, at fugtbelastningen i facaden i høj grad er afhængig af vejrligshændelser, idet fugt i facaden primært påvirkes udefra.

Jeg har ikke forholdt mig til skønserklæringen eller skimmelrapporten udarbejdet af ... den 04.12.2025, da dette er et forhold mellem køber og sælger. Jeg har dog enkelte bemærkninger til ...s rapport vedrørende P1–P3-skimmelmålinger.

P1 og P2 er begge udtaget mod vest på stueetagen i sammenhængende opholdsrum, men viser forskellige måleresultater. P2 (dagligstue) vurderes på baggrund af analysesvarene at være påvirket i et meget forhøjet niveau af en eller flere skimmeltyper.

Det fremgår desuden, at støvprøverne fra P2 og P3 er over syv måneder gamle, hvilket indikerer, at der ikke har været foretaget rengøring i en længere periode. Selvom der er gennemført skimmelundersøgelser i bygningen, er disse først foretaget ca. 4,5 år efter overtagelsen. Det kan dermed ikke fastslås, om forholdene også gjorde sig gældende på overtagelsestidspunktet. Hertil kommer, at der er foretaget enkelte destruktive indgreb, som i sig selv kan have påvirket indeklimaet.

Jf. skønserklæringen hæfter jeg mig alligevel ved følgende:

11. Spørgsmål fra modpart -Spørgsmål og svar IB.

Det faktum er vi i de senere år har oplevet en stigning i nedbørsmængder, har en indflydelse på belastningen af facaderne. Det stiller krav til at facaden er intakt hvilken den i teorien kan være med eks. en akrylplastmaling eller med en ren pudsoverflade.

Svar på spørgsmål IC; Nuværende ejer har oplyst at afskalninger ikke var til stede ved overtagelsen af huset. Afskalninger som de registrerede kan ikke umiddelbart ses efter påføringen af maling udvendig og spartelmasse/maling/tapet indvendig. Det vil typiske være efter en vinter eller to, at forholdene begynder at blive synlige.

Bemærkning; Det er ikke korrekt, da der er anmærkninger i tilstandsrapporten der netop understreger dette. Det er ikke foretaget udbedringer af anmærkninger efter OT."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"15. Hvad er dækning betinget af

Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers

overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.

...

18. Hvad dækker forsikringen

...

Skade

18.3

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.

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

f 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 18.3.

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

...

23. Følgeudgifter...

Er der tale om et dækningsberettigende forhold, jf. punkt 18, dækker forsikringen også følgende udgifter:

...

23.3

Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i reparationsperioden i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen."

Nævnet har af selskabet fået fremlagt en artikel, hvoraf det fremgår, at 2024 havde kurs mod at blive det næst vådeste år i dansk vejrhistorie, kun overgået af 2023 og en artikel fra Forsikring og Pension "vildt vejr næsten firedobler antal anmeldte skybrudsskader" fra 25/6 2024. Nævnet har fået forelagt fotografier af ejendommen.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – en murermestervilla, der er opført i 1917 – den 1/3 2021. Ejendommen har facader i teglsten med kalket overflade, og på et ukendt tidspunkt blev facaderne pudset op i kalk/cementmørtel. I sælgerens ejertid blev facaderne malet ca. 7 gange. Klageren anmeldte i januar 2024, at der skete afskalning af ejendommens facader, og at der var fugt bag malingen. Klageren har sagsøgt sælgeren af ejendommen, og der er i denne forbindelse foretaget syn og skøn af ejendommen.

Klageren ønsker dækning af udbedringsomkostninger, hjælp til møbelopmagasinering og genhusning under arbejdets udførelse. Klageren har anført, at de anmeldte forhold ikke er omtalt i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at indervæggene revnede efter 2 år, at der er skimmel-svamp på indervæggene, og at maling og puds sidder løst på ydermurene. Klageren har anført, at huset er kalket under et cementpudslag, hvorefter det er malet med et meget tykt lag acryl-maling. Klageren har indhentet en rapport fra en uvildig byggesagkyndig, som viser graverende fugtproblemer og fejlagtig behandling af ydervægge m.m. Klageren har anført, at de anmeldte forhold var til stede på overtagelsestidspunktet, og at hun har vedligeholdt huset i sin ejertid, men "har ikke villet fjerne beviserne på de forhold, som jeg søger ejerskifteforsikringens dæk-

ning for". Klageren har anført, at malerbehandlingen af facaderne har medført, at murene er så tætte, at der er sket opfugtning af mur og puds. Klageren har anført, at den tidligere ejer af ejendommen har udtalt, at huset blev malet ca. hvert 4. år, hvilket ifølge eksperter ikke er normalt, idet så mange lag maling vil skabe en meget tæt overflade. Klageren har anført at selskabets undersøgelser er helt i modstrid med syn og skøn i sagen mod sælgeren, og at syn og skønsmanden også har fundet store forekomster af skimmelsvamp. Klageren har anført, at de fugtmålinger, som eksternt rådgiver for selskabet foretog i februar 2026, ikke er repræsentative for husets generelle tilstand eller skadens reelle omfang, idet flere sagkyndige tidligere har konstateret betydelige fugtproblemer, og at de lave målinger i februar 2026 er et direkte resultat af hendes vedholdende indsats, ikke et udtryk for at skaden er udbedret.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Selskabet har anført, at det henset til ejendommens alder og det forhold, at ejendommen ikke er udført med fugtsikring, er forventeligt, at såvel kældergulve og -vægge med facader med sokkel vil være påvirket af grundfugt. Ligeledes er det sædvanligt, at der vil være misfarvning/skimmelaftegninger i kælder. Selskabet har anført, at forholdene er begrundet i datidens byggeskik, og at forholdet ikke er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at facademalingens diffusionsevne er blevet nedsat, efterhånden som huset gentagende gange er blevet malet. Selskabet har anført, at facaderne ikke er fejlbehandlede, men derimod vedligeholdte almindeligt og sædvanligt gennem tid, og at denne gentagende behandling erfaringsmæssigt har vist sig at være mindre hensigtsmæssig. Selskabet har anført, at fugtforekomsten også kan tilskrives de naturlige kuldebroer, som vil være i en konstruktion fra 1917, samt at det meget våde og fugtige efterår/vinter i 2023-24 har fugtmættet facaderne. Dette sammenholdt med det voldsomme temperaturfald, der skete i januar 2024 medførte, at mange pudsede facader fik skader i pudsen – særligt de ejendomme, som allerede stod med eksisterende revner og skader i facadepuds, som klagerens ejendom. Selskabet har anført, at malingbehandlingerne af facaden ikke var udtryk for fejlbehandling på udførelsestidspunktet. Selskabet har anført, at klageren først anmeldte forholdet flere år efter overtagelsen. Selskabet har anført, at der efter fornyet fugtundersøgelse af vestfacaden og de

øvrige facader er konstateret tørre forhold, undtagen ved muret vindueslysning, og at der ikke registreret problematisk tæthed i malingslaget. Der er herudover ikke godtgjort forekomster af skimmelssvamp i ejendommens beboelseslokaler i videre omfang, end hvad der er sædvanligt for en ejendom som klagerens.

Det fremgår af tilstandsrapporten 25/9 2020 punkt 2 (ydervægge) med karakteren K1, "2.1 Facader/gavle ... Murværket har puds med manglende vedhæftning og nogle mindre revner blandt andet mod syd og vest. Note: Bygningens alder taget i betragtning skønnes forholdet at være i ro, men det kan ikke udelukkes at det vil kræve løbende vedligeholdelse". Det fremgår af punkt 4.2 Sokkel med karakteren K1, at "soklen har puds med manglende vedhæftning og nogle mindre revner. Note: Sætninger er normalt for ældre ejendomme og skønnes ikke at give anledning til skader, men det kan ikke udelukkes at det vil kræve løbende vedligeholdelse". Det fremgår af punkt 5.2 med karakteren K1 "vægge", at "kældervæggene er fugtige og der er nogle steder løst og afskallet puds. Note: Fugtige kældervægge er almindelige i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt."

Det fremgår af rapport vedrørende skimmelsvampe og fugtundersøgelse indhentet af selskabet af 22/5 2024: "Der blev på besigtigelsestidspunktet ikke registreret synlige tegn på forekomster af skimmelsvampe i bygningskonstruktionerne i ejendommen i de berørte områder. ... På baggrund af undersøgelsen er det vores vurdering, at det aktuelle fugtproblem som blev oplyst at beboeren, har givet anledning til afskalninger i maling og puds på udvendig side af facadeyder-væggen. Det er umiddelbart vores vurdering, at de registrerede forhøjede fugtniveauer i de murede vægge i den øst- og vestvendte gavl, kan være udviklet som følge af en mindre hensigtsmæssig facademaling i klimaskærmen. Vi vurderer at den afskallende maling og fugtbetingede volumenændringer, herunder afskallende puds i vægkonstruktionerne kan skyldes en eller flere af følgende faktorer: • Plastmaling (akrylmaling) er generelt forholdsvis tæt, og derfor tillader de fleste plastmalinger ikke det malede materiale at transportere fugt igennem plastlaget (lav diffusion). • Er mindre egnet til facader på ældre huse og mure med fugtproblemer end mere diffusionsåbne malinger som silikat- og silikonemaling. • Malingen bliver mærkbart min-

dre diffusionsåben, når der males i flere lag eller meget tykke lag. Vi anbefaler, at hele den østvendte og hele den vestvendte gavl blotlægges for maling samt underliggende lag af kalkmaling. ... Specielt i 2023 har der været en markant stigning i opfugtede facadevægge uden at der kan registreres fejl på facadevæggene. Årsagen skyldes efter vores vurdering, at ældre murede facadevægge har større 'massive' områder uden hulmur, samt at facadevæggene fremstår uden fugtspærre over fx vindues- og dørpartier eller ved overgang til fundament. Længerevarende opfugtede murede facadevægge må derfor betragtes som et vilkår i ældre ejendomme. Vi vurderer på baggrund af undersøgelsen, at årsagen til den registrerede opfugtning i kælderplanets gulv og beton-/murede vægge, primært skyldes generel opstigende grundfugt, hvilket er forventeligt i en ejendom fra 1917. Kældergulv- og vægge i ældre beboelsesejendomme er sjældent fugtsikret, og konstruktionerne vil derfor være påvirket af den grundfugt, som stiger op nedefra og udefra. Det er vores vurdering at årsagen til de registrerede opfugtninger i kælderplanets gulv og beton-/murede vægge, også kan skyldes konstruktionsfejl, jf. anmærkningerne i huseftersynsrapporten".

Det fremgår af rapport udarbejdet af bygningssagkyndig rådgiver indhentet af klageren af 19/6 2024: "Facaderne på villaen fremstår i dag repareret af mange omgange, og med flere lag facadebehandling, maling mm. Disse reparationer er dækket af flere lag facademaling, denne malings egenskaber er ukendte, men har medvirket til at lave en lukket overflade på ydervægge. ... At facaderne er pudset på en kalket overflade, er ikke fag- og håndværksmæssigt korrekt, da det giver en manglende vedhæftning og har resulteret i de store og små revnedannelser. Disse revner i facadebehandlingen giver adgang til opfugtningen af murværk, puds og kalk, derved frigøres salpeter i kalk og mørtel der begynder at udblomstrer mere og mere, og revnerne bliver derved større og større. Nedbør på facaden bliver bremset af de begyndende udblomstringer og får derved lettere ved trænge ind i murværket. Denne proces er selvforstærkende og har accelereret over tid. Denne udvikling har resulteret i en opfugtning af alle facader, der derved har resulteret i mange skader på puds og facadebehandlingen, og de skader, der ses både udvendigt og indvendigt på facader. Mange af vinduesoverliggerne fremstår med forhøjet fugtskader, revner mm., ... Det er i tilstandsrapporten med en K1 anmærkning om facade mod syd og

vest, men at forholdet skønnes at være i ro. Dette skøn er ikke retvisende, da der nu er skader både indvendigt og udvendigt på puds. Der er ikke omtalt noget om facaden mod øst, denne facade er nu med store afskallede områder. ... Da kælderen på samme måde er opbygget i tegl, har opfugtningen af facader bredt sig ned i kældervægge, det har resulteret i salpeter aflejring både bag og gennem facadebehandlingen, slagvand kan så hænge og blive opsuget af facaden, med yderligere fugtophobning og salpeterudslag til følge. En del af fugten i kældervægge kan skyldes opstigende grundfugt i et vist omfang. Der optræder nu skimmelsvamp indvendigt i og omkring mange af vinduesfaste, udvendige hjørner mm. i kælderen. ... Den tidligere ejer har forsøgt at lappe på disse skader mange steder, omfang af disse reparationer af puds mm. vurderes til mellem 30 og 40 % af facaderne, dels med genoppudsning, men også ved at male de skadede områder over igen, og igen, det har resulteret i så tykke lag maling at ydervæggens evne til at tørre er reduceret i væsentligt omfang. ... Der er såkaldt høj sokkel, det giver et stort facadeareal på villaen, dette areal er pudset på samme måde som det øvrige hus, visuelt fremstår soklen stænkpudset, men der er tale om en stor mængde salpeter udblomstringer der er overmalet gentagne gange, derved er meget af soklens overflade porøs og smuldre ved berøring".

Det fremgår af syn og skønserklæring udarbejdet i retssagen mod sælgeren af 12/5 2025: "Det er skønsmanden vurdering at årsagen til afskalninger skal finde i flere forhold. A) At der er pudset med en kalkcementpuds oven på kalk. Pudser man med en kalkcementpuds direkte ovenpå kalk, risikerer man, at der ophober sig fugt i muren, da kalk udvider sig, når det bliver fugtigt. Dette kan indebære afskalning af pudslaget. Forholdet vurderes ikke at være håndsværkmæssigt korrekt. B) Gentagende behandlinger med akrylplast maling over en kort årrække. Det fremgår ikke hvordan facaderne var ved sælger overtagelse af ejendommen. Men det blev under skønsforretningen oplyst, at i de 26 år sælger har besiddet ejendommen er facader malet 7 gange. Første gang i 1994 og senest i 2018, hvilket svarer til en malingsfrekvens på knapt hver fjerde år. ... Det kunne konstateres at væggene flere steder mærkes våde, at spartelmasse især i stue mod vest var decideret våd flere steder samt at der var biologisk vækst bagved billeder. Flere steder faldt puds af eller stod med sprækker. ... Da faste og stik over vinduer er gennem-

muret er det naturligt, at fugttransporten er størst i- og omkring false og vinduesoverligger. ... Flere false fremstod med udblomstring i form af salte-dampbuler-afskalninger".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport ved intern taksator af 3/6 2025: "**1.sal:** Der måles mellem 37-54,3 % fugt med GANN måler i bag mure, og lysninger mod vest, og øst. Det er normal fugt i vægge, og ingen tegn til kalkudtræk, udbobling eller dårlig vedhæftning. Trappeløb mellem stue-1.sal. Stuesal: Normal fugt i vægge mod nord. **Stuesal:** I køkken og kontor mod øst måles der mellem 41,8-60,4% fugt med GANN måler- Tilsvarende normale værdier. ... På bag mure og i lysninger måles der mellem 159,7-167,5% fugt Det til svarer meget fugtig/vådt. Pudslag på højre side af vindue mod nordvest er banket væk. Pudslag måles mellem 14-16 mm i tykkelse. Maling er løs i større flager, noget der tyder på at det er plast/akrylmaling. På teglsten i bag mure måles der i samme område mellem 43,1-48,1 % fugt. Det til svarer normal fugt. Det kan tyde på at pudslaget/plastmaling holder fugten ind i væggen. ... **Kælder:** Ikke beboeligt område. Kælder mod vest ligger ca. 90 cm. under terræn, og 40-50 cm under terræn mod øst. ... På de originale kældervægge ses kalkudblomstring, udbobling af maling, løs maling og manglende vedhæftning af puds. I vindue mod nord ses misfarvning i lysning. Der måles mellem 153,8-170,2 % fugt med GANN måler på kælder vægge mod øst og vest. Det til svarer meget fugtig/vådt. På de originale kældervægge mod nord og syd, ligger fugtniveauet mellem 20-30 % under vægge mod øst og vest. I nederste del af skillevægge måles der mellem 126,6-153,6 % fugt (Meget fugtig til vådt), hvor det aftager 50-60 cm op på vægge. Der måles også fugt i gulvkonstruktion. ... (Anmærkninger i TR er ikke udbedret efter overtagelse). I start 24 faldt temp. voldsomt, med minusgrader i ... på op til -10-12 gr, bare over natten, hvor det samtidigt var vind af storm styrke. Dermed større risiko for frostsprængninger og større revnedannelser i de våde facader. Det er helt korrekt at facaderne er udført uhensigtsmæssigt, ... Der er også områder med kuldebroer omkring vinduer, og hvis det indvendige pudslag, og maling er tæt, vil vedhæftningen slippe på lysninger, hjørner og tilstødende områder på vægge, hvor der er kuldebroer. Det kan ikke kaldes en fejlkonstruktion eller forkert udførsel, da man ikke kender alder på ændring af facaderne fra tegl/kalk til pudsede facader. Det er helt klart forkert udførsel, hvis det udføres i dag. ... Fugt, afskalling, kalkudblomstring på vægge i kælder skyldes manglende

fugtsikring af kælder, og de massive konstruktioner (Sokkel). Dermed fugtpåvirkning grundet opstigende grundfugt, og påvirkning af fugt udefra. Det er massive kuldebroer i vægge, omkring vinduer m.m, da de er af massiv beton. Jeg mener ikke forholdet opfylder ikke skadesbegrebet jf. ejerskifteforsikringens betingelser pkt.8 og 11.3."

Det fremgår af DNA-analyse for skimmelsvampe indhentet af skønsmanden under retssagen af 15/12 2025: "Af det fremsendte fremgår det, at prøverne er udtaget den 4. december 2023. ... Med baggrund i pollen- og skimmelindholdet i prøverne vurderer vi, at det undersøgte støv for P1 er udfældet af luften over en kortere periode – få måneder. Mens støvet fra P2 og P3 er udfældet over en længere periode – mindst 7 måneder. ... P1 ... Spisestue C På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er forekomst af skimmelsvamp i bygningen lidt over normalt forventeligt niveau for tørre, rene og ikke skadede bygninger. ... P2 ... Spisestue E På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er et meget forhøjet niveau af en eller flere skimmelsvampetyper samt en unormal artssammensætning med høje niveauer af fugtindikerende skimmelsvampe, som sandsynliggør tilstedeværelsen af skimmelvækst, der påvirker indeklimaet. ... P3 ... Soveværelse D På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er et forhøjet niveau af en eller flere skimmelsvampetyper i forhold til det forventelige niveau for tørre, rene og uskadede bygninger. Endvidere ses en unormal sammensætning af skimmelsvampetyper som indikerer en ældre udtørret fugtskade eller aktuelt opfugtede bygningsdele".

Det fremgår af supplerende fugtundersøgelse indhentet af selskabet af 13/2 2026, at "de registrerede fugtniveauer i facadevægskonstruktionerne i stueplan på nuværende tidspunkt generelt skal betragtes som tørre og acceptable. Sporadisk registreres der fortsat mindre forhøjede fugtniveauer - primært i områderne omkring vindueslysningerne. De registrerede udbulinger og mineralske udfældninger i pudslaget på facadevæggene, skal betragtes som kosmetiske skader, der ikke vil påvirke indeklimaet negativt. Ved vores tidligere besigtigelse den 14. maj 2024 blev der til sammenligning registreret op til 182 Digits på facadevæggene (kraftigt forhøjet). Siden vores tidligere besigtigelse er omfanget af pudsafskalninger på de udvendige facader forværret - primært på de syd- og vestvendte facader. ... Yderligere har vi fået foretaget målinger af vand-

tætheden (dampdiffusion) af malingslaget i facademalingen, hvor der ikke blev registreret problematisk 'tæthed' i malingslaget. På den baggrund kan det (desværre) være et vilkår, at murværket i facadevægge i perioder, kan blive opfugtet i niveau, hvor der vil kunne registreres vandgennemtrængning i murværket, med deraf følgende opfugtninger og skader på indvendigt murværk i facadevæggene. Den eneste umiddelbare mulighed for at mindske fugtoptagelsen i murværk, kan være at udføre en udvendig imprægnering af murværket med fx Remmers Fun-cosil FC2".

Det fremgår af selskabets taksators interne mail af 5/5 2026: "Jeg vurderer ikke, at der er nogen modstrid mellem de tidligere målinger og de seneste målinger foretaget den 13.02.2026 af ... Tværtimod bekræfter målingerne, at facaden er – og fortsat bliver – påvirket af vejrliget. I efteråret 2023 og start 2024 blev der netop registreret høje fugtværdier som følge af betydelige mængder nedbør og facadens eksponering herfor. At fugtophobningen delvist kan skyldes manglende åndbarhed i facadens opbygning, kan ikke udelukkes og kan være en medvirkende årsag. Når der samtidig forekommer revner i en pudset facade, vil facaden og konstruktionen dog være direkte udsat for regn og vejrlig, hvilket har væsentlig betydning for fugtbelastningen. Det er desuden konstateret, at hulmuren er udført med krøyerkugler (flamingokugler), hvilket ikke er en optimal form for hulmursisolering. I efteråret 2025 og i starten af 2026 har der været begrænsede nedbørsmængder, og perioden har været præget af lave temperaturer og frost. Dette medfører generelt lavere luftfugtighed. Indendørs skrues der tilsvarende op for opvarmningen, hvilket automatisk reducerer den relative luftfugtighed ... Jeg har ikke forholdt mig til skønserklæringen eller skimmelrapporten udarbejdet af ... den 04.12.2025, da dette er et forhold mellem køber og sælger. Jeg har dog enkelte bemærkninger til ... rapport vedrørende P1–P3-skimmelmålinger. P1 og P2 er begge udtaget mod vest på stueetagen i sammenhængende opholdsrum, men viser forskellige måleresultater. P2 (dagligstue) vurderes på baggrund af analysesvarene at være påvirket i et meget forhøjet niveau af en eller flere skimmeltyper. Det fremgår desuden, at støvprøverne fra P2 og P3 er over syv måneder gamle, hvilket indikerer, at der ikke har været foretaget rengøring i en længere periode. Selvom der er gennemført skimmelundersøgelser i bygningen, er disse først foretaget ca. 4,5 år efter overtagelsen. Det kan

dermed ikke fastslås, om forholdene også gjorde sig gældende på overtagelsestidspunktet. Her- til kommer, at der er foretaget enkelte destruktive indgreb, som i sig selv kan have påvirket indeklimaet".

Det fremgår af forsikringsbetingelserne punkt 18.3, at forsikringen dækker "Udbedring af aktu- elle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved »skade« forstås brud, lækage, deformation, svæk- kelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter byg- ningens 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". Det fremgår af punkt 19 a, at forsikringen ikke dækker "For- hold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvi- sende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rap- port har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragt- ning".

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

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

Facader

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagel- sestidspunktet var forhold ved facaderne, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade

i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 1/3 2021, anmeldte forholdet i januar 2024, og at huset sidst blev malet i 2018. Nævnet har hertil lagt vægt på, at en køber efter nævnets opfattelse ikke kan forvente, at udførelse og vedligehold af malede og pudsede facader igennem årene på et hus fra 1917 er foretaget optimalt.

Nævnet har også lagt vægt på, at der almindeligvis påhviler en ikke ubetydelig vedligeholdelsesbyrde ved malede og pudsede facader som de pågældende. Nævnet finder det ikke bevist, at vedligeholdelsesbyrden konkret går væsentligt ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af husets alder og konstruktion.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 2.1, at "murværket har puds med manglende vedhæftning og nogle mindre revner blandt andet mod syd og vest", og punkt 4.2, at "soklen har puds med manglende vedhæftning og nogle mindre revner". Nævnet bemærker, at klageren efter det oplyste ikke har udført vedligeholdelsesarbejder siden overtagelsen.

Fugt i vægge

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at fugtforholdene i indvendige vægge og i kælderen på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at det fremgår af bl.a. selskabets besigtigelsesrapport af 3/6 2025, at forholdene dels skyldes konstruktionsbetingede forhold i form af opstigende grundfugt, dels den ekstraordinære fugtbelastning i forbindelse med regnvejrperioden ultimo 2023. Det fremgår af selskabets eksterne fugtundersøgelse af 22/5 2024, at "årsagen til den registre-

rede opfugtning i kælderplanets gulv og beton-/murede vægge, primært skyldes generel opstigende grundfugt, hvilket er forventeligt i en ejendom fra 1917".

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af den eksterne fugtundersøgelse – indhentet af selskabet – af 13/2 2026, at de registrerede fugtniveauer i facadevæg konstruktionerne i stueplan generelt skulle betragtes som tørre og acceptable.

Skimmel

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til fast praksis i Ankenævnet en betingelse for dækning til en afrensning af skimmelsvamp, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettiget skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigede skadeårsag, eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Nævnet finder, jf. det anførte ovenfor om facaden og fugtforholdene i ejendommen, at der ikke er godtgjort en dækningsberettigende skadeårsag, hvorfor den konstaterede skimmelsvamp ikke kan dækkes som en følgeskade. Spørgsmålet er herefter, om klageren har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv havde en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet forekom skimmelsvamp i navnlig beboelsesrummene i et omfang og en intensitet, der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har derfor ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at dække klagerens krav.

Ankenævnet for Forsikring

55.

103419

Nævnet har lagt vægt på de fremlagte målinger, der efter nævnets vurdering ikke entydigt påviser, at indeklimaet i ejendommens beboelsesrum har været negativt påvirket af den konstaterede skimmelsvamp i en grad, der har medført, at brugbarheden overtagelsestidspunktet var nævneværdigt nedsat. Nævnet finder, at den af klageren fremlagte DNA-analyse for skimmelsvampe indhentet af skønsmanden under retssagen af 15/12 2025, der er indhentet ca. 4,5 år efter klagerens overtagelse af ejendommen, ikke kan føre til andet resultat.

Nævnet har også lagt vægt på, at kælderen ikke er godkendt til beboelse, og at det ikke er godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var forekomster af skimmelsvamp i kælderen, der væsentligt afveg fra, hvad der er sædvanligt i tilsvarende ældre ikke fugtsikrede kældre.

Genhusning mv.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til genhusning, idet der ikke er påvist dækningsberettigende skader, som nødvendiggør genhusning.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Jørgen Steen Sørensen

formand

Ankenævnet *for* Forsikring

56.

103419