

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 4. februar 2026 blev i sag nr. 103420:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 14/4 2025 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Der er anmeldt skade på den nordvendte og den østvendte facade af huset. I tilstandsrapporten er der beskrevet fine revner i murværket, som vurderes som en skade af mindre omfang og angivet med et gråt hus i rapporten.

I første omgang blev skaden anmeldt som afskalning af maling, men ved nærmere undersøgelser er der påvist bagvedliggende skader på murværket, forvitrede og udfaldne fuger samt højt fugtindhold i muren. Skaden afvises i første omgang fordi forsikringsselskabet vurderede den til kun at være kosmetisk.

Den oprindelige, kalkede facadekonstruktion var diffusionsåben, hvormed den opstigende grundfugt kunne vandre ud. Facaden er blevet pudset med stærk og meget cementsholdig puds, og efterfølgende malet med plastmalinger, hvilket har gjort facaden diffusionstæt. Den indespærrede fugt har resulteret i skader på murværk og der vurderes at være nærliggende risiko for yderligere skader, såfremt forholdet ikke udbedres. Dertil vurderes det af tilkøbt byggesagkyndig, at skaden er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvormed vi som køber ikke har kunne vide hvad vi stod overfor.

Derudover er der fundet skimmel og fugt i vægge og gulve flere steder i huset. Dansk Skimmel har udarbejdet rapport. Vi har, mens sagen har kørt, opgivet dækning vedr. indeklimaet, og ønsker udelukkende at Ankenævnet forholder sig til facaden.

Ankenævnet for Forsikring

2.

103420

Vi føler ikke rigtig at ETU har behandlet sagen seriøst. Fx skriver de, og begrundes bl.a., tredje afvisning med at [sagkyndig1] har foretaget undersøgelser visuelt uden destruktive indgreb. Rapporten beskriver ellers netop destruktive indgreb. I samme afvisning vil de heller ikke kommentere en 'udokumenteret påstand om skadelig skimmelspore, selvom der er indsendt rapport fra Dansk Skimmel.

D. 7. marts 2024 modtager vi første afvisning. Vi tilkøber os hjælp fra [rådgiver] til at komme med indsigelse, der indsendes d. 7. juni 2024. Al dokumentation vedr. facade, indvendig fugt og skimmel medsendes.

D. 19. juli modtager vi anden afvisning. ETU skriver, der mangler dokumentation og at det ikke udløser revurdering af sagen. De tilbyder at sende taksator ud. [rådgiver] fremsender dokumentation påny.

D. 6. august 2024 besigtiger taksator. Til stede er undertegnede, taksator og ... fra [sagkyndig1]

D. 26. september modtager vi tredje afslag. De henviser til [sagkyndig1]s rapport, med fortsat påstand om at det er kosmetisk, og at der ikke er foretaget destruktive indgreb, på trods af billeddokumentation. Herefter tilkøber vi os en rapport fra [sagkyndig2], der indsendes d. 25. november 2024 som klage til forsikringsselskabets klageafdeling.

D. 3. december modtager vi fjerde afvisning fra forsikringsselskabet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af reparation af nordvendt og østvendt facade: Efter udbedring af skader på sten og fuger bag puds, skal det diffusionstætte lag fjernes, så konstruktionen kan bringes tilbage. Herudover dækning af omkostning for udførelse af rapporter fra [sagkyndig1] og Indeklima og fra [sagkyndig2] [sagkyndig1] og Indeklima: 7500,- inkl moms [sagkyndig2] : 4400,- inkl moms".

Selskabet har i brev af 2/6 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Oplysning om den forsikret ejendom og ejerskifteforsikringen.

Ejendommen er opført i 1877, og efter gængs byggeskik er ejendommen opført uden fugtsikring. Ejendommen er med en tilbygning opført i 1971. Klager overtager ejendommen den 10. oktober 2021, og ejerskifteforsikringen træder i kraft samme dag. Klager har købt en 5-årige ejerskifteforsikring med en basis dækning under police ... med betingelserne ... Police og betingelser er fremlagt af klager.

Anmeldt forhold

Ejerskifteforsikringen modtager den 01. marts 2024 klagers anmeldelse, hvoraf fremgår, at afskalling af maling er opdaget/konstateret den 18. januar 2022. Beskriv skaden (udførlig beskrivelse) Malingen skaller på facaden. Tidligere ejer har malet den nordlige og østlige del af facaden. Evt. udtalelse fra håndværker Murer har set nærmere på pudset bag malingen og vurderer der er brugt de rigtige materialer. Forhold er anmeldt til ejerskifteforsikring omkring 2 år og 5 måned efter overtagelsen. Forholdet omhandler alene den del af ejendommen, der er opført i 1877. Skadeanmeldelsen er fremlagt af klager.

Ankenævnet *for* Forsikring

3.

103420

Tilstandsrapporten for ejendommen

Inden købet af ejendommen har klager modtaget tilstandsrapport ... (udarbejdet 22. juli 2021). Den beskikkede bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten følgende anmærkninger 2 GRÅT hus Der er fine revnedannelser i murværk på hushjørnet mod sydvest, ved vindue mod vest, og i pudset murværk mod nord. Skaden er af mindre omfang 3 GULT hus Der er mindre revner i tegloverligger (den bærende del af murværket) over vindue i gavl mod vest. Der er risiko for skadesudvikling på sigt. Under sælgeroplysninger Tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

Rammerne for Ankenævnet

Ejerskifteforsikringens dækning, herunder skadebegrebet følger af selskabets forsikringsbetingelser (fremlagte af klager som bilag 4) De centrale elementer i skadebegrebet følger af punkt 3.1 og 3.2 i betingelser: ... og punkt 4 i betingelserne indeholder dækningsundtagelser, som der henvises til. Efter almindelige forsikringsretlige og erstatningsretlige grundprincipper påhviler det klager som forsikringstager og kravstiller at bevise, at anmeldte forhold opfylder forsikringens skadesdefinition og i øvrigt udgør en dækningsberettiget skade.

Uenighed

Parterne er uenige om, hvorvidt der foreligger dækningsberettiget skade(r). Klager gør gældende, at ejerskifteforsikringen skal dække omkostninger til udbedring af forholdene vedrørende nordvendt og østvendt facade, herunder udskifte sten og fuger bag puds samt fjernelse af puds/maling Selskabet gør gældende, at afskalning af puds samt forvitrede og udfaldne fuger bag ved puds ikke udgør dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Sagsfremstilling

Det er tale om en ejendom opført i 1877 uden fugtsikring. Ved overtagelsen den 10. oktober 2021 fremstår ejendommen med pudsede og malede facader. Klager anmelder den 01. marts 2024, at maling/puds skaller af, fordi tidligere ejer ikke har anvendt de rigtige materialer. Anmeldelsen er fremlagt af klager. Ejerskifteforsikringen afviser den 07. marts 2024 at forholdet udgør en dækningsberettigende skade, idet forsikringens skadesdefinition ikke ses opfyldt med henvisning til praksis fra Ankenævnet. Samtidig bemærker ejerskifteforsikringen, at klager har været bekendt med forholdet siden 18. januar 2022, men anmelder det først mere end 2 år senere. Afgørelsen af 07. marts 2024 er fremlagt af klager og der henvises hertil. Ejerskifteforsikringen modtager den 07. juni 2024 indsigelse fra klagers repræsentant. Klager repræsentant anfører, at skaderne på gavl og facade er opstået fordi arbejdet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, efter de oprindelige pudsede og kalkede overfalder ikke er korrekt afrenset inden nyt puds er påført samt at det nye pudslag er af forkert type og blandingsforhold til de gamle facader. Indsigelse af 07. juni 2024 er fremlagt af klager. Ejerskifteforsikringen fastholder den 19. juli 2024 afvisning, idet indsigelsen ikke indeholder relevant dokumentation eller undersøgelser der evt. skulle påvise/sandsynliggøre en dækningsberettiget skade, hvorfor der ikke er grundlag for en revurdering. Afgørelsen af 19. juli 2024 er fremlagt af klager og der henvises hertil. Herefter fremsender klagers repræsentant rapport af 10. april 2024 udfærdiget af ..., [sagkyndig1] (fremlagt af klager), og der foretages en besigtigelse i august 2024 (der er ikke udfærdiget en taksatorrapport efter besigtigelsen, hvorfor en sådan ikke kan fremlægges), hvorefter ejerskifteforsikringen den 26. september 2024 på ny fastholder tidligere afgørelse. Afgørelse af 26. september 2024 er fremlagt af klager og der henvises hertil. Klageansvarlig modtager den 25. november 2024 en klage over ejerskifteforsikringens afgørelse, hvor klager medsender Fugt- og byggeteknisk gennemgang af 14. november 2024 udfærdiget af, [sagkyndig2] Klagen og rapport er fremlagt af klager. Klagen besvares den 03. december 2024 af selskabets klageansvarlige, som er fremlagt af klager, og der henvises hertil. Klager

indgiver en klage til Ankenævnet angående facade, eftersom der ikke er fremkommet nye oplysninger, som kan begrunde en revurdering af tidligere vurdering, kan selskabet henholde sig til tidligere afgørelse.

Konklusion

Efter almindelige erstatningsretlige og forsikringsretlige principper har klager som kravstiller bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen. Denne bevisbyrde har klager ikke løftet, idet klager bl.a. ikke har påvist, at der var forhold ved facade på overtagelsestidspunktet den 10. oktober 2021, der udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand. Anmeldte forhold er konstateret på ejendommen opført i 1877 og er opført uden fugtsikring. Årsagen er ifølge klagers egen rådgiver opstigende grundfugt og at vedligehold af facade ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Køber af en ældre ejendom kan ikke forvente, at ejendommen lever op til nutidens byggeskik. Klagers egen rådgiver ... anfører også:

Fugtmåling viser højt fugtniveau ved hjørnet. Der er tale om opstigende grundfugt, som trækker op i muren, hvilket manglende fugtspærre under muren er årsag til. Det er ikke unormalt at der forekommer opstigende grundfugt i huse af den alder (1877).

Forholdet nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Køber af en ældre ejendom kan ikke forvente, at vedligeholdelse af facaderne gennem årene har været foretaget optimalt, og der påhviler malede, pudsede facader en ikke ubetydelige vedligeholdelsesbyrde. Klagers egne rådgiver er enige om, at skaderne på gavl og facade er opstået, fordi tidligere vedligehold ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, herunder fejlbehandling.

Klagers egen rådgiver ... anfører også:

Skaderne som er forårsaget af opstigende grundfugt og frost er kammet grundet den helt tætte overflade der er på siderne mod nord og øst, da fugten ingen mulighed har for at fordampe, når der er malet udvendigt med diffusionstæt maling og der samtidig har været malet med diffusions-tæt maling inde. Fugten har været spærret inde, hvorefter frosten har givet de skader vi nu ser. Hvis huset stadig havde været kalket, så kunne fugten være fordampet. Sådan er det med mange ældre huse. man maler med diffusionstæt maling, hvilket er årsag til skader, når den opstigende grundfugt udsættes for hårdt frostvejr. Revnerne i puds er omtalt i tilstandsrapporten, men disse må antages også er kommet grundet den indespærrende fugt. Forholdet med revnerne er således omtalt, men selve skadeårsagen er ikke nævnt.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten jfr. punkt 4.1 i betingelserne, og det er uden betydning, at skadeårsagen ikke er nævnt i tilstandsrapporten, idet den beskikkede bygningssagkyndige har beskrevet forholdet korrekt. Forholdet nedsætter i øvrigt ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Klager har ikke påvist, at der er forhold ved facade, der udgør en skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 10. oktober 2021. Allerede den 18. januar 2022 konstaterede klager, at maling afskaller, skaderne, der anmeldes den 07. marts 2024, kan være en følge af klagers manglende vedligehold af facade. Klager har ikke påvist, at skaderne ville være opstået hvis der er foretaget vedligeholdelse af de malede, pudsede facader, som påhviler klager som køber af en ældre ejendom med en latent vedligeholdelsesbyrde. Ankenævnet har i

flere sager udtalt, at fejlbehandling af facader ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, bl.a. i kendelse 91835, 93851, 94136, 97144 ... Ankenævnet har i flere sager udtalt, at udfaldne fuger ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, bl.a. 99110, 101059 ... Klager har ikke påvist, at der er skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet som følge af de udfaldne fuger bagved den pudset facade. På overtagelsestidspunktet var facade intakt, og der er ikke påvist opfugtning af væggen indvendigt ud over oplysningerne i tilstandsrapporten. Køber af en ældre ejendom med pudsede facade kan ikke forvente, at selve murværket gennem årene er vedligeholdt optimalt. Udfaldne fuger skyldes sædvanligvis slid og manglende vedligeholdelse samt udløb af levetid, som ifølge punkt 4.5 og 4.6 i betingelserne ikke dækket af ejerskifteforsikringen. I forhold til klagers omkostninger til tekniske bistand fremgår det af punkt 3.3.3 i betingelserne, at ejerskifteforsikringen dækker rimelige og nødvendige udgifter efter forudgående aftale. Allerede fordi, der ikke foreligger en sådan aftale er klagers omkostninger ikke dækningsberettiget."

Klageren har i brev af 24/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

Vi fastholder hermed krav om udbedring af dækningsberettiget skade.

Skaden er anmeldt som afskalning af puds/maling på facaden, men senere dokumenteret af fagfolk til at være alvorlig skade med nærliggende risiko for skadesudvikling og med al sandsynlighed skjult til stede ved overtagelsen, hvorfor skaderne bør dækkes, jf. §1.2.c.

Vi vil gøre yderligere hovedpåstande gældende:

- Anmeldelsen er sket rettidigt og i god tro.
- Forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.
- Skaden har betydning for bygningens værdi.

Skadesbegreb

Som ... [sagkyndig2] fremfører i sin rapport, er det ikke unormalt med opstigende grundfugt i huse af denne alder, da der mangler fugtsikring. Dog blev facaderne udført med diffusionsåbne materialer, som gjorde det muligt for fugten at fordampe ud gennem murværket. I vores tilfælde er facaden oprindeligt opført med en berapning og med kalkede overflader. De fugttekniske egenskaber var en central del af datidens byggeskik og fungerede effektivt, så længe konstruktionen blev vedligeholdt med respekt for materialernes funktion. I sælgers tid er facadekonstruktionen påført et meget stærkt cementlag (= betonlag) og malet med flere typer plastikmaling, hvilket er uforenelige med husets oprindelige materialer. Konsekvensen er fugtphobning i murværket, der har ført til alvorlige skader med risiko for yderligere skadesudvikling grundet de forkerte materialevalg, jf. indsendte tekniske rapporter.

'Skaderne på gavl og facader vurderes som alvorlige og vil forårsage yderligere skade.' – ... [sagkyndig1]

'Fugten har været spærret inde, hvorefter frosten har givet de skader, vi nu ser. Hvis huset stadig havde været kalket, så kunne fugten være fordampet udad, og skaderne ville med største sandsynlighed ikke være kommet.' ...

'Da skadesudviklingen vil fortsætte i de kommende vintre, er der nærliggende risiko for yderligere skader på facader og bagved stående murværk.' –...

At skaderne ikke skulle være tilstede ved overtagelsen, modsiges for det første af tilstandsrapporten, der benævner 'små fine revnedannelser'. Da disse revner jf. de tekniske rapporter antages at have årsagssammenhæng med de bagvedliggende skader, må det derfor være en rimelig antagelse, at de allerede var tilstede ved overtagelsen.

'Revnerne i pudsens er omtalt i tilstandsrapporten, men disse må antages også at være kommet grundet den indespærrede fugt.' – ...

For det andet vurderes det af fagfolk, at skaderne har udviklet sig over en længere periode – siden ændringen af facadekonstruktionen – samt at skadens omfang først kunne konstateres ved destruktive indgreb, hvilket også medfører, at der er tale om en skjult skade.

Rettidig anmeldelse

Det er korrekt, at vi bemærkede udvikling i revnedannelserne i 2022, men som lægmand antog vi, at forholdet – bl.a. baseret på tilstandsrapportens vurdering – var af kosmetisk art. Da vi senere blev gjort opmærksomme (af håndværker ude i anden sag) på, at der er brugt forkerte materialer, og at skaden kunne være af betydning, anmeldte vi straks sagen i 2024. Derfor er anmeldelsen sket rettidigt. Jf. ... har skaderne sin oprindelse i fejlbehandlingen foretaget i sælgers tid og ikke manglende vedligehold i vores.

'Skaderne på gavl og facade er uden tvivl opstået, grundet yderst fejlagtigt udført arbejde og ikke håndværksmæssigt korrekt.' – ...

Tidligere udtalelser og afgørelser

Det anerkendes, at Ankenævnet i flere tidligere afgørelser har lagt vægt på, at ældre pudsede facader ikke nødvendigvis kan forventes at være vedligeholdet optimalt, og at denne type facade generelt påhviler en betydelig vedligeholdelsesbyrde. Disse principielle betragtninger har særligt været anvendt i sager, hvor der alene har været tale om kosmetiske forhold uden dokumenterede alvorlige skader – herunder i de af ETU henviste afgørelser: 91835, 93851, 94136 og 97144. Ligeledes anerkendes det, at fejlbehandling af facade i sig selv ikke automatisk udgør en dækningsberettigende skade. De ovenstående nævnte sager henviser til tilfælde, hvor fejlbehandlingen har ført til rent kosmetiske skader, der anskues som forventeligt vedligehold. Den foreliggende sag adskiller sig imidlertid væsentligt fra disse tidligere afgørelser, da der her ikke er tale om kosmetiske overfladefejl, men om en byggeteknisk fejl, hvor de oprindelige fugttekniske egenskaber er ødelagt af tidligere fejlbehandling. Udbedring af dette overskrider klart grænsen for, hvad der med rimelighed kan kategoriseres som forventeligt vedligehold. Sammenligningerne menes derfor ikke at være aktuelle. Vedrørende de beskadigede fuger og mursten vurderes det af fagfolk, at der er tale om frostsprængte skader forårsaget af indespærret fugt, som har udviklet sig over tid. Efter gennemlæsning af ETU's høringsvar har vi telefonisk konsulteret fugtkonsulent ... vedrørende vedligeholdelse af fuger bag en pudset facade. Han oplyser, at man generelt ikke taler om vedligeholdelse af disse fuger, da de er beskyttet bag puds. For et hus som det pågældende vurderes fugerne at kunne holde i flere hundrede år, forudsat at pudsens er korrekt udført og vedligeholdt. Det ønskes endvidere at påpege, at selvom ødelagte fuger i sig selv ikke nødvendigvis udgør en dækningsberettigende skade, bør fejlbehandlingen af facaden alligevel være omfattet, idet skadesbegrebet er opfyldt, og skaden må anses for skjult og ikke umiddelbart konstaterbar ved overtagelsen.

Tilstandsrapporten

Jf. §1.6.a skal ejerskifteforsikringen dække forhold, der er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten – *'Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, 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'* De nævnte små fine revnedannelser beskrives som 'af mindre betydning' – anført med gråt hus – hvilket er yderst misvisende. Det fremgår af de tekniske rapporter, at skaden uden tvivl er af alvorlig karakter. Da tilstandsrapporten hverken beskriver årsag til revner, materialevalg på facaden eller fugtforhold, er forholdet klart ufyldestgørende omtalt. Ifølge ... burde den beskikkede byggesagkyndige som minimum have nævnt den diffusionstætte overflade i rapporten.

Bygningens værdi

ETU fastholder, at skaden ikke nedsætter bygningens værdi væsentligt. Dette bestrider vi af følgende grunde:

For det første er der dokumenteret reelle skader på murværket i form af frostsprængninger, beskadigede mursten og forvitrede fuger. Både ... og ... har vurderet, at der er en nærliggende risiko for yderligere skadesudvikling, såfremt forholdet ikke udbedres. Der er ikke blot tale om kosmetiske forhold, men om konstruktive svækkelser.

For det andet er der indhentet to tilbud med måneders mellemrum for at få estimeret skadens økonomiske omfang. Tilbuddene er ikke tidligere fremsendt til ETU, da de hele vejen igennem har fastholdt deres afvisning. Det første overslag på udbedring var på ca. 168.000 kr. Det seneste bud var på ca. 207.000 kr. Tilbuddene er lagt op som bilag – om de stadig er gældende, ved vi ikke, men beløbenes størrelse tydeliggør, at der ikke burde kunne tales om forventeligt vedligehold.

For det tredje må det med rimelighed antages, at en korrekt og fyldestgørende beskrivelse af skaden i tilstandsrapporten ville have påvirket købsbeslutningen eller forhandlingen. Den økonomiske konsekvens heraf er derfor reel og væsentlig.

Teknisk bistand

Det er vores opfattelse, at omkostningerne til de tekniske undersøgelser, vi har afholdt for at kunne fremføre sagen korrekt, bør refunderes af ETU, såfremt Ankenævnet giver os medhold. De tekniske rapporter har været nødvendige for at få undersøgt og klarlagt skadens egentlige karakter og omfang. Udgifterne er rimelige – og vi har fx ikke bedt om at få dækket udgiften til [rådgivers] indsigelse. Afsluttende bemærkning Vi fastholder, at skaden er dækningsberettiget i henhold til §1.2.c og §1.6.a og mener derfor, at ETU bør pålægges fuld dækning af vores krav."

Selskabet har i brev af 4/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Anmeldelsen er sket rettidigt og i god tro

Det er ubestridt, at anmeldelsen er sket i forsikringsperioden, og at anmeldelsen er før indtrædelse af forældelse.

Forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten

Selskabet er ikke enig i, at forholdet er *klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten*.

Klager anfører: *Da tilstandsrapporten hverken beskriver årsag til revner, materialevalg på facaden eller fugtforhold, er forholdet klart ufyldestgørende omtalt. Ifølge ... burde den beskikkede byggesagkyndige som minimum have nævnt den diffusionstætte overflade i rapporten.*

Klagers rådgiver ... skriver i sin rapport: ... Konklusion Idet årsagen til skaderne ikke er omtalt i tilstandsrapporten og da forholdet med den diffusionstætte overflade er årsag til skaderne, så er forholdet omtalt klart forkert, så en køber ikke kunne tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Den beskikkede bygningssagkyndig skal alene registrere forhold, der kan konstateres ved en visuel gennemgang. Den beskikkede bygningssagkyndige skal ikke angive en skadeårsag til registrerede forhold. Den beskikkede bygningssagkyndig hverken kan eller skal forholde sig til eventuelle diffusionstætte overflader.

Hvis klager mener at det er en fejl, at den beskikkede bygningssagkyndig i tilstandsrapporten ikke har nævnt den diffusionstætte overfalde, henvises klager til at indbringe spørgsmålet for Disciplinær- og klagenævn for beskikkede bygningssagkyndige, der har kompetence til at behandle fejl begået af den beskikkede bygningssagkyndig. Selskabet fastholder, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Bygningens værdi

Indledningsvis bemærkes, at ved bygningens værdi menes der den byggetekniske værdi, som intet har med den økonomiske værdi. I øvrigt henvises der til praksis fra Ankenævnet.

Skadesbegreb herunder praksis

Selskabet er ikke enig i, at praksis fra Ankenævnet alene omhandler *kosmetiske forhold uden dokumentation for alvorlige skader*. Selskabet er ikke enig i, at forholdene i nærværende sag adskiller sig fra den foreliggende praksis. Det er ikke tale om en byggetekniske fejl, som klager anfører, idet det er tale om - som klager ganske rigtigt anfører - *fejlbehandling*. Selskabet henviser til praksis fra Ankenævnet.

Frostsprængninger, beskadigede mursten og forvitrede fuger må henset til husets konstruktion og alder anses som forventeligt og høre under husejerens almindelige vedligeholdelse. I øvrigt bemærkes, at frostsprængninger, beskadige mursten og forvitrede fuger ses at være til stede, hvor opstigende grundfugt er forekommende.

Sammenfattende

Selskabet fastholder, at klager ikke har løftet bevisbyrden for dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet det bl.a. gøres gældende, at klager ikke har påvist, at der var forhold ved facade på overtagelsestidspunktet den 10. oktober 2021, der udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand. at klager har ikke påvist, at der er skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet som følge af frostsprængte og beskadigede mursten og/eller de udfaldne fuger bagved den pudset facade. På overtagelsestidspunktet var facade intakt, og der er ikke påvist opfugtning af væggen indvendigt ud over oplysningerne i tilstandsrapporten. at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Køber af en ældre ejendom kan ikke forvente, at vedligeholdelse af facaderne gennem årene har været foretaget optimalt, og der påhviler malede, pudsede facader en ikke ubetydelige vedligeholdelsesbyrde."

Klageren har i brev af 6/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

Indledning

ETU anfører, at vi ikke har løftet bevisbyrden. Dette bestrides. Sagen vedrører to dækningspunkter i policen:

- §3.1.1–3.1.2: Skade eller nærliggende risiko.
- §4.1: Klart forkert beskrivelse i tilstandsrapporten.

I vores første høringssvar henviste vi til mindstedækningsbekendtgørelsen. I dette høringssvar henviser vi til de relevante bestemmelser i policen, som dækker de samme forhold. Begge kriterier er opfyldt, hvilket uddybes i det følgende.

1. Tilstandsrapporten var misvisende

ETU anfører, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og at sagen i givet fald hører hjemme i Disciplinærnævnet. Dette bestrides.

Beskrivelsen i rapporten Tilstandsrapporten omtaler kun 'fine revnedannelser' i murværket og markerer dette som en skade af mindre betydning. Der nævnes intet om cementpuds, plastmaling eller diffusionstætte overflader. Huset blev markeret som gråt hus, hvilket giver indtryk af mindre alvorlige forhold. Ved kun at omtale små revner fremstår tilstandsrapporten som om facaden kun havde kosmetiske forhold. Køber havde derfor ingen mulighed for at tage den reelle skade i betragtning.

Henvisning til ... ETU henviser fejlagtigt til byggesagkyndig ... som støtte for, at den bygningssagkyndige ikke skulle forholde sig til diffusionstætte overflader. Dette er en fejlcitering. ... skriver, at bygningssagkyndige ikke skal angive årsager – men tilføjer udtrykkeligt:

'Efter min vurdering burde den beskikkede bygningssagkyndige have nævnt den diffusionstætte overflade i tilstandsrapporten, da dette var et synligt forhold ved gennemgangen.'

Cementpuds og plastmaling er således ikke en teknisk årsagsforklaring, men et synligt forhold, der burde have været registreret.

Forsikringens ansvar

At ETU henviser til Disciplinærnævnet fritager ikke ejerskifteforsikringen for ansvar. Ejerskifteforsikringen dækker ifølge §4.1 i policens betingelser forhold, der er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, dvs. hvor beskrivelsen er misvisende eller ufyldestgørende, så køber ikke havde mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning. Dette er præcis tilfældet her.

2. Skaden fandtes ved overtagelsen

Uvildig dokumentation To uafhængige fagrapporter dokumenterer, at cementpuds og plastmaling har ødelagt murværkets fugttekniske funktion. Fugten spærres inde, hvilket har medført frostska-der, nedbrudte fuger og beskadiget murværk. Skaden er dermed ikke en påstand, men veldokumenteret.

Skaden var skjult til stede ved overtagelsen

Den fejlagtige facadebehandling var udført længe før overtagelsen, og nedbrydningen var derfor allerede i gang. At den kun viste sig som mindre revner udadtil ændrer ikke ved, at der forelå en skjult konstruktiv skade på overtagelsestidspunktet. ETU anfører at facaden var intakt på overtagelesdagen; dette bestrides. Vores uvildige rapporter dokumenterer, at skaden allerede var til stede, men skjult bag den diffusionstætte overflade. Der foreligger ingen taksatorrapport fra ETU, som imødegår de uvildige faglige vurderinger.

Nærliggende risiko

Begge uvildige rapporter fastslår, at nedbrydningen vil fortsætte og forværres gennem kommende vintre, hvis ikke facaden udbedres. Der var således både aktuel skade og nærliggende risiko.

Byggeteknisk værdi

ETU hævder, at værdien ikke er nedsat uden indvendige symptomer. Dette er en snæver og forkert forståelse. Byggeteknisk værdi handler ikke kun om synlige indvendige skader, men om konstruktionens funktion, holdbarhed og levetid. Når murværk og fuger bag cementpudsen nedbrydes, er byggeteknisk værdi væsentligt forringet.

Vedligehold af skjulte fuger

ETU anfører, at de beskadigede fuger er almindelig vedligehold. Dette er fagligt forkert. Fugerne er skjult bag en pudset facade og kan derfor ikke tilses eller vedligeholdes af ejer. Nedbrydningen skyldes fejlagtig facadebehandling med cement og plastmaling – ikke alder eller forsømt vedligehold. Hvis ETU fastholder synspunktet, bedes de præcisere, hvordan ejer i praksis skulle kunne vedligeholde fuger skjult bag puds.

Fejlbehandling - forskellig forståelse

Vi betegner selv facaden som 'fejlbehandlet' flere steder. Men vores brug af ordet dækker en behandlingsfejl med konstruktive konsekvenser – en facadeopbygning, der ødelægger murværkets funktion. ETU anvender derimod ordet i betydningen mangelfuld vedligehold eller kosmetiske forhold. Det er en afgørende forskel: her er 'fejlbehandlingen' ikke vedligehold, men årsagen til en skjult konstruktiv skade.

Skaden skyldes fejlbehandling

Ang. ETUs bemærkning om at frostsprængninger m.v. ses at være til stede, hvor opstigende grundfugt er forekommende henviser vi til tidligere brugt citat fra ...:

'Hvis huset stadig havde været kalket, så kunne fugten være fordampet udad, og skaderne ville med største sandsynlighed ikke være kommet.'

Konklusion

På denne baggrund er der tale om en konstruktiv skade, som både fandtes ved overtagelsen og indebærer nærliggende risiko for yderligere nedbrydning. Derfor må det lægges til grund, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. policens §3.1.1–3.1.2. 3.

3. Sagen adskiller sig væsentligt fra henvist praksis

ETU anfører, at nærværende sag ikke adskiller sig fra tidligere praksis. Dette bestrides.

De kendelser, selskabet har henvist til, falder i to kategorier:

- Sager om kosmetiske forhold på pudsede facader – fx misfarvninger, mindre revner og afskalninger af maling (kendelse 91835, 94136, 101059).
- Sager om udfaldne fuger i frit murværk – hvor fugerne er synlige og kan vedligeholdes af ejer (kendelse 93851, 99111). Ingen af disse kan sammenlignes med nærværende sag. Her er der tale om dokumenteret konstruktiv skade, hvor fugerne er skjulte bag en pudset facade og nedbrudt

Ankenævnet *for* Forsikring

12.

103420

som følge af en forkert overfladebehandling. De påberåbte kendelser er derfor uden relevans for denne sag.

4. Indvendig skade (Ikke dækningskrav)

ETU anfører, at der ikke er indvendige skader. Dette bestrides. Ved [sagkyndig1]s gennemgang blev der i køkkenet konstateret råd i sokkel og skimmel bag skabe. I stuen dokumenterede Dansk Skimmel A/S en høj skimmelbelastning (kategori C/E) og anbefalede sanering. Gulvkonstruktionen (beton, tæppe, plast, trægulv) har bidraget til fugtophobning. Der uploades bilag med billeder. Af hensyn til helbred, særligt vores [mindreårige familiemedlem], blev nødvendig skadesbegrænsning gennemført. Taksator er gjort bekendt med samtlige forhold ved besigtigelse.

Disse forhold påberåbes ikke som dækningsberettigede, men dokumenterer, at fugtproblemet også har haft indvendig effekt.

Sammenfattende

Sagen handler ikke om kosmetiske forhold eller almindelig vedligehold, men om en skjult konstruktiv skade, der fandtes ved overtagelsen, der indebærer nærliggende risiko for yderligere nedbrydning og er misvisende beskrevet i tilstandsrapporten.

Begge dækningstriggere i policen er dermed opfyldt:

- §3.1.1–3.1.2: Skade på bygningen samt nærliggende risiko for skade.
- §4.1: Klart forkert beskrivelse i tilstandsrapporten.

De af ETU påberåbte kendelser om kosmetiske forhold eller vedligehold af synlige fuger kan ikke sammenlignes med nærværende sag, hvor murværket bag puds er dokumenteret nedbrudt som følge af forkert overfladebehandling.

Vi fastholder på denne baggrund, at forsikringen bør pålægges fuld dækning af vores krav."

Selskabet har i brev af 22/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten

Selskabet fastholder, at forholdet ikke er **klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten** i forsikringens forstand.

Klager henviser til at klagers rådgiver ... skriver: 'Efter min vurdering burde den beskikkede bygningssagkyndige have nævnt den diffusionstætte overflade i tilstandsrapporten, da dette var et synligt forhold ved gennemgangen.'

Den beskikkede bygningssagkyndig skal alene registrere forhold, der kan konstateres ved en visuel gennemgang. Ved en visuel gennemgang er det ikke sandsynligt, at den beskikkede bygningssagkyndig kan konstatere, at der er tale om en eventuelle diffusionstætte overflader. Det hører ikke under Ankenævnets kompetence at tage stilling til om den beskikkede bygningssagkyndige har begået fejl. Disciplinær- og klagenævn for beskikkede bygningssagkyndige har – som tidligere anført - kompetence til at behandle fejl begået af den beskikkede bygningssagkyndig.

Selskabet fastholder, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ved overtagelse

Det er ubestridt, at den fejlagtige facadebehandling er udført længe før overtagelsestidspunktet den 10. oktober 2021. Selskabet henviser til det tidligere anførte, herunder at Ankenævnet har i

flere sager udtalt, at fejlbehandling af facader ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, bl.a. i kendelse 91835, 93851, 94136, 97144.

I disse kendelser har Ankenævnet udtalt/bemærket: at en køber ikke kunne forvente, at vedligehold af facader gennem årene var blevet foretaget optimalt, og at der påhvilede maledede, vandskuede/pudsede facader en latent vedligeholdelsesbyrde.

De af klager fremlagte rapporter dokumenterer, at vedligehold af facader gennem årene ikke var blevet foretaget optimalt, men rapporterne dokumenterer **ikke**, at der foreligger en skade i forsikringens forstand.

Selskabet finder ikke anledning til at kommentere yderligere på det af klager anførte angående

- Uvildig dokumentation
- Skaden var skjult tilstede ved overtagelse
- Nærliggende risiko
- Byggeteknisk værdi
- Vedligehold af skjulte fuger
- Fejlbehandling – forskellig forståelse
- Skaden skyldes fejlbehandling
- Sagen adskiller sig væsentligt fra praksis

Selskabet henviser til det anførte i tidligere indlæg, herunder at klager ikke har påvist nogen direkte skadevirkning som følge af anmeldte forhold.

Selskabet finder ikke anledning til at kommentere på det af klager anførte om indvendig skade, da disse forhold ifølge klager ikke påberåbes som dækningsberettigende – dog skal det bemærkes, at klager ikke har påvist,

1. at der er/var tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet den 10. oktober 2021 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.

2. at skimmelsvampen 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 skade

Sammenfattende

Selskabet fastholder, at klager ikke har løftet bevisbyrden for dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet det bl.a. gøres gældende, at klager ikke har påvist, at der var forhold ved facade på overtagelsestidspunktet den 10. oktober 2021, der udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand. at klager har ikke påvist, at der er skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet som følge af frostsprængte og beskadigede mursten og/eller de udfaldne fuger bagved den pudset facade. På overtagelsestidspunktet var facade intakt, og der er ikke påvist opfugtning af væggen indvendigt ud over oplysningerne i tilstandsrapporten. at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Køber af en ældre ejendom kan ikke forvente, at vedligeholdelse af facaderne gennem årene har været foretaget optimalt, og der påhviler maledede, pudsede facader en ikke ubetydelige vedligeholdelsesbyrde."

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

"1. Skade i forsikringens forstand – § 3.1

Vi gør gældende, at der foreligger en fysisk og konstruktiv skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. § 3.1. Fejlbehandlingen med cementpuds og plastmaling har ødelagt murværkets fugtafledende funktion og medført nedbrud af fuger og mursten. Der er tale om en byggeteknisk skade, ikke almindelig vedligehold, idet konstruktionen nedbrydes indefra som følge af en byggeskadelig udførelse. Forholdet ligger ud over, hvad der kan forventes ved bygninger af tilsvarende alder og byggemåde. Skaden nedsætter bygningens byggetekniske værdi, og der foreligger tillige nærliggende risiko for yderligere skade, så længe facaden forbliver diffusionstæt.

2. Klart forkert beskrivelse – § 4.1

Forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. § 4.1. Rapporten omtaler 'små fine revner – af mindre omfang', men efterfølgende undersøgelser har dokumenteret nedbrud af murværk og fugtophobning bag et cement- og plastlag. Dermed var både forholdets karakter og betydning fejlagtigt gengivet: den diffusionstætte overflade fremgik ikke korrekt af rapporten, og vurderingen af, at forholdet var af mindre omfang, viste sig ikke retvisende. Begge forhold medførte, at køber ikke havde mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning, og beskrivelsen var derfor misvisende og ufyldstgørende i forsikringens forstand. Forholdet opfylder dermed de betingelser, som § 4.1 i policen er fastsat til at dække.

3. Skjult forhold og byggeteknisk sandsynlighed

Forholdet var skjult for køber og kunne ikke konstateres uden destruktive undersøgelser. Det er byggeteknisk sandsynligt, at skaden fandtes ved overtagelsen, da skader af denne karakter udvikles gradvist over en længere årrække. De uvildige rapporter dokumenterer ældre nedbrydning, som kun kan være opstået over længere tid. Der foreligger ingen taksatorrapport, og selskabet har ikke fremlagt dokumentation, der taler imod de faglige fund. De uvildige rapporter står derfor uimodsagt og viser, at der er tale om en egentlig skade – ikke blot vedligehold.

Sammenfattende

Klager har med den fremlagte dokumentation godtgjort, at der foreligger en fysisk og konstruktiv skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. § 3.1, idet murværk og fuger er nedbrudt som følge af en byggeskadelig udførelse. Forholdet var skjult, misvisende beskrevet i rapporten og ikke forventeligt for køber. Klager anmoder derfor Ankenævnet om at lægge vægt på, at sagen opfylder både § 3.1 og § 4.1's betingelser for dækning, samt at selskabet ikke har fremlagt sagkyndig dokumentation, der kan afkræfte de tekniske konklusioner."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapporten af 22/7 2021 fremgår bl.a.:

"SKADER UDEN PÅ BEBOELSE BEBOELSE – YDERVÆGGE

...

Nr. 2: Vurdering GRÅT HUS **Skade:** Der er fine revnedannelser i murværk på hushjørnet mod syd-vest, ved vindue mod vest, og i pudset murværk mod nord. – **risiko – bemærkninger.** Skaden er af mindre omfang

Ankenævnet for Forsikring

16.

103420

Nr. 3: Vurdering: GULT HUS **Skade** Der er mindre revner i tegloverligger (den bærende del af murværket) over vindue i gavl mod vest. **Risiko:** Der er risiko for skadesudvikling på sigt

...

SÆLGEROPLYSNINGER

...

YDERMUR

Har du kendskab til, at der er eller har været revner i ydermur?

Beskriv placeringen af revner

Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer

på ydermurene?

SVAR

JA

løbende udbedret

Nej

...

OPLYSNINGER TIL EJERSKIFTEFORSIKRING

...

Ydervægge

Hulmur, massiv murværk, facader af tegl/kalksandsten, facader af murværk med Puds."

Af skadeanmeldelsen af 1/3 2024 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget?

Dato 18.01.2022

Hvor er skaden sket?

Skadested: ...

Er skaden sket i beboelsesbygningen

Ja

Er skaden sket i garage/carport

Nej

Beskrivelse af skaden.

På hvilken etage og i hvilke værelser/rum er skaden sket

Facaden

Beskriv skaden (udførlig beskrivelse)

Malingen skaller på facaden. Tidligere ejer har malet den nordlige og østlige del af facaden. Evt. udtalelse fra håndværker: Murer har set nærmere på pudset bag malingen og vurderer der er brugt de rigtige materialer."

Af [sagkyndig1]s besigtigelsesrapport af 10/4 2024 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Besigtigelse d. 2/4-2024. Metode: Visuel. Udstyr: Gann fugtighedsmåler. Besigtigelse af facader på adressen ... Områder: En gavl og en facade med puds. ... har udført besigtigelse af ovennævnte. Ved besigtigelsen kunne følgende konstateres, på nævnte områder:

- Gavl og facade påført puds med flere lag maling af forskellige typer.
- Der er større områder med afskalninger og revner i murværk og sokkel.
- Der er store områder med skruk/løstsiddende puds.
- Der blev målt høje fugtværdier i både gavl og facade.

Indgreb/ kontrol: Der blev udført to stk. indgreb med hammer/mejsel. (Billeder vedlagt.)

Årsag til skader: Gavl og facade er blevet påført et pudslag på den oprindelige pudsede og kalkede facade med et alt for hårdt pudslag med cement (beton,) hvilket har forårsaget store revnedan-

nelser med fugt indtrængning. På den fejlagtige puds er der påført uegnede malingstyper som Akryl og Alkyd. På sokkel er der støbt pudslag direkte på gammel tjæret fundament.

Konklusion: Skaderne på gavl og facade er uden tvivl opstået, grundet yderst fejlagtig udført arbejde og ikke håndværksmæssigt korrekt. De oprindelige pudsede og kalkede overflader, er årsagen til den meget dårlig vedhæftning af andet materiale og burde være afrensede inden nyt puds blev påført. Det nye påførte pudslag er af fejlagtig type/blandingsforhold til de gamle facader også selv om disse havde været afrensede før påføring. Pudslaget er af typen cement så hårdt at det betegnes som betonlag, hvorved det er revnet da det ikke kan følge det meget blødere underlag, som gamle bygninger er opført af. På den fejlagtige anvendte pudslag, er der påført både et lag Akryl og Alkyd malingslag, hvilket har bevirket at fugten fra indeklimaet ikke har kunnet vandre ud, men ophobet sig i de to pudslag og hvor der samtidig har været indtrængende fugt fra ydersiden ind gennem revner, hvorfor malingen skaller af lag for lag. Skaderne på gavl og facader vurderes som alvorlige og vil forårsage yderlige skade, såfremt dette ikke udbedres snarest og i værste fald også kunne gøre skade på indvendig side og dermed være årsag til et dårligt indeklima med dets følger. Arbejdet er udført håndværksmæssigt ukorrekt og med fejlagtige materialer, som dermed er årsag til skaderne. [fotografier]."

Af [sagkyndig2]s besigtigelsesrapport af 14/11 2024 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Fugt- og byggeteknisk gennemgang

Indledning [sagkyndig2] har idag foretaget en visuel besigtigelse og gennemgang af ejendommen beliggende ... Besigtigelsen er udført af byggesagkyndig ... Ved besigtigelsen og gennemgangen af ejendommen deltog ejer ... Vejret på datoen for besigtigelsen er tørt, ca 7°C, ingen vind. Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse, at gennemgå boligen og undersøge huset for de fugtproblemer som ejer har konstateret, og ønsker afklaret. Det er af ejer ... oplyst, at der er fugtskader i ydermure. Dette ønskes belyst nærmere. ... Der er ved vores besigtigelse i dag lavet en række undersøgelser, herunder særligt fugtmålinger og evt. termografiske målinger. Besigtigelsen er visuel med overflademålinger, og der er ikke lavet destruktive indgreb ifm. vores undersøgelser af ejendommen i dag. Vi er blevet gjort bekendt med evt. andre eller tidligere undersøgelser på/af ejendommen. Det skulle være [sagkyndig1], som har udarbejdet en rapport. Denne er ikke læst eller taget med i denne rapport.

Observationer

På facaden mod nord ses afskallinger af maling. Malingen er diffusionstæt og bag malingen ses stærk og meget cementholdig puds. Bag pudsen finder man en kalket overflade på en lidt grov puds (berapning), hvilket må antages er husets oprindelige overfladebehandling.

[fotografi] Her er der blevet hugget puds af og bag pudsen ses det, at murens fuger er forvitrede, hvilket må formodes at skyldes fugt i kombination med frost.

[fotografi]

Der er en del mindre revner i den pudsede overflade, hvilket er omtalt i tilstandsrapporten som et 'gråt hus'.

[fotografi]

Ved hjørnet på nordsiden i østlig ende er der mere afskalling af malingen.

[fotografi]

Nå vi kigger ind i muren ved det sted, hvor pudsen er hugget af ses, at fugerne er meget porøse og udfaldne.

[fotografi]

Lidt længere mod øst på nordvendt side er der slebet i pudsen, så man nu er inde ved den oprindelige kalkede overflade. [fotografi] Her føres en finger over den kalkede overflade.

[fotografi]

Resultatet er tydeligt - det er god gammeldags hvidtekalk, som huset har været malet med tidligere. Fra hvidtekalken og ind er der altså en diffusionsåben konstruktion. Længere ude udgør den cementholdig puds og plasticmalingen er diffusionstæt konstruktion.

[fotografi]

På hjørnet med nordøst ses tegn på fugt i ydermuren.

[fotografi]

Fugtmåling viser højt fugtniveau ved hjørnet. Der er tale om opstigende grundfugt, som trækker op i muren, hvilket manglende fugtspærre under muren er årsag til. Det er ikke unormalt at der forekommer opstigende grundfugt i huse af den alder (1877).

[fotografi]

Skaderne som er forårsaget af opstigende grundfugt og frost er kommet grundet den helt tætte overflade der er på siderne mod nord og øst, da fugten ingen mulighed har for at fordampe, når der er malet udvendigt med diffusionstæt maling og der samtidig har været malet med diffusionsstæt maling inde. Fugten har været spærret inde, hvorefter frosten har givet de skader vi nu ser. Hvis huset stadig havde været kalket, så kunne fugten være fordampet udad og skaderne ville med største sandsynlighed ikke være kommet. Sådan er det med mange ældre huse - man maler med diffusionstæt maling, hvilket er årsag til skader, når den opstigende grundfugt udsættes for hårdt frostvejr. Revnerne i pudsen er omtalt i tilstandsrapporten, men disse må antages også er kommet grundet den indespærrede fugt. Forholdet med revnerne er således omtalt, men selve skadesårsagen er ikke nævnt. [fotografi]

Fugtmålinger

TROTEC 3000 Fugtmålinger er bl.a. foretaget som GANN målinger med målerapparatet Trotec 3000. Målinger læses med tællertal/digts og tolkes således uagtet om der måles på mur, beton eller lignende. Målinger af fugtniveau: 0 - 50 = tørt 50 - 80 = normalt fugtniveau 80 - 90 = lettere opfugt 90 - 110 = fugtigt 110 - 120 = forhøjet fugtniveau 120 - 140 = væsentligt forhøjet fugtniveau > 150 = vådt [fotografi]

Konklusion

Idet årsagen til skaderne ikke er omtalt i tilstandsrapporten og da forholdet med den diffusions-tætte overflade er årsag til skaderne, så er forholdet omtalt klart forkert, så en køber ikke kunne tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Da skadesudviklingen vil fortsætte i de kommende vintre er der nærliggende risiko for yderligere skader på facader og bagved stående murværk. Det bedste der kan gøres for at standse skadesudviklingen er at få slebet de diffusionstætte lag af og få bragt facadernes oprindelige konstruktion tilbage, så huset kan slippe af med den skadelige fugt fra undergrunden. Skadesårsagen må betragtes som et dækningsberettiget forhold i henhold til mindstedækningsbekendtgørelsen bilag 1 nr. 2 litra c, da der både er nærliggende risiko for skader og da det skadevoldende forhold ikke er omtalt i tilstandsrapporten. [fotografi] Bekendtgørelsen bilag 1 nr. 6 litra a. [fotografi]."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvad dækker forsikringen?

3.1. Forsikringen dækker

3.1.1. Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2. Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens for-

stand skal begrebet 'skade' forstås som 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. 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.

...

3.2 Dækningen er betinget af, at:

- Forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og el-installations- rapportens udarbejdelse, eller
- Forholdet er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- Forholdet konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Hvad dækker forsikringen ikke?

4.1 Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, 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."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen, et enfamilieshus hus opført i 1877, den 10/10 2021. Klageren anmeldte den 1/3 2024, at malingen på ejendommens nord- og østvendte facader skallede af. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klageren ønsker, at selskabet dækker udgifter forbundet med reparation af skaderne i facaden, og at selskabet dækker klagerens udgifter til indhentelse af besigtigelsesrapporter udfærdiget af sagkyndig1 og sagkyndig2.

Klageren har anført, at skaden først blev anmeldt som afskalning af maling, men at der ved nærmere undersøgelse blev påvist bagvedliggende skader på murværk med forhøjet fugtniveau. Klageren har anført, at den oprindelige facadekonstruktion var kalket og dermed diffusionsåben, så opstigende grundfugt kunne vandre ud. Klageren har anført, at facaden forud for

overtagelsen er blevet pudset med stærk og cementholdig puds, og efterfølgende malet med plastmaling, hvilken fejlbehandling har gjort facaden diffusionstæt. Indespærret fugt har over længere tid resulteret i frostskafer på maling, fuger og murværk. Klageren har anført, at dette understøttes af sagkyndige udtalelser, som hun har indhentet, og at der er nærliggende risiko for yderligere skade, hvis forholdet ikke udbedres. Oplysningerne i tilstandsrapporten er klart forkerte. Der er alene oplysning om små fine revnedannelser. Den diffusionstætte overflade burde som minimum have været nævnt. Klageren har anført, at der som følge af fugtforholdene, er fundet spor af skimmel og fugt i vægge og gulve flere steder i huset, men at hun har opgivet, at forfølge dette krav over for selskabet. Klageren har anført, at skadens omfang først kunne konstateres ved destruktive indgreb, og at der derfor er tale om skjulte skader på fuger og mursten. Klageren har anført, at skaderne ikke kan henføres til manglende vedligeholdelse, da fugerne har været skjult bag en pudset facade. Klageren har anført, at skaderne væsentligt nedsætter bygningens værdi, hvilket understøttes af prisoverslag for udbedring af skaderne, der beløber sig til mellem 168.000-207.000 kr. Klageren har anført, at udgifterne til de sagkyndige udtalelser har været nødvendige med henblik på at få undersøgt skadens omfang.

Selskabet har anført, at ejendommen er opført uden fugtsikring. Selskabet har anført, at klageren som køber af en ældre ejendom fra 1877 ikke kan forvente, at ejendommen lever op til nutidig byggeskik. Selskabet har anført, at sagkyndige udtalelser indhentet af klageren understøtter, at forholdet skyldes fejlbehandling og ikke, at der er tale om en byggeteknisk fejl eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at klagerens sagkyndig selv oplyser, at det ikke er unormalt, at der forekommer opstigende grundfugt i huse, som har tilsvarende alder som klagerens, og at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Selskabet har anført, at klageren som køber af en ejendom fra 1877 ikke kan forvente, at vedligeholdelse af facaderne gennem årene har været foretaget optimalt, ligesom der er en betydelig vedligeholdelsesbyrde forbundet med malede og pudsede facader. Selskabet har anført, at forholdet omkring revner i facaden er omtalt i tilstandsrapporten, og at det er uden betydning at skadeårsagen ikke er nævnt i rapporten. Selskabet har anført, at den bygningssagkyndige i forbindelse med udfærdigelse af tilstandsrapporten alene skal registrere for-

Ankenævnet for Forsikring

21.

103420

hold ved en visuel gennemgang, og at det ikke er sandsynligt at den bygningssagkyndige kunne have konstateret, at der var eventuelle diffusionstætte overflader. Selskabet har anført, at klageren den 18/1 2022 konstaterede forholdet på facaderne, og at det ikke kan udelukkes, at skaderne kan henføres til klagerens manglende vedligeholdelse.

Det fremgår af tilstandsrapporten af 22/7 2021, bl.a.: "SKADER UDEN PÅ BEBOELSEN BEBOELSE – YDERVÆGGE ... Nr. 1 Vurdering GRÅT HUS. Skade Der er fine revnedannelser i murværk på hushjørnet mod sydvest, ved vindue mod vest, og i pudset murværk mod nord. – risiko – bemærkninger. Skaden er af mindre omfang. ... Nr. 3 Vurdering GULT HUS. Skade: Der er mindre revner i tegloverligger (den bærende del af murværket) over vindue i gavl risiko Der er risiko for skadesudvikling på sigt ...

SÆLGEROPLYSNINGER ...

YDERMUR

SVAR

Har du kendskab til, at der er eller har været revner i ydermur?

JA

Beskriv placeringen af revner

Løbende udbedret

Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på ydermurene?

Nej

...

OPLYSNINGER TIL EJERSKIFTEFORSIKRING

...

Ydervægge

Hulmur, massiv murværk, facader af tegl/kalksandsten, facader af murværk med Puds".

Det fremgår af skadeanmeldelsen af 1/3 2024, at "Hvornår blev skaden opdaget? Dato 18.01.2022 ... På hvilken etage og i hvilke værelser/rum er skaden sket Facaden Beskriv skaden (udførlig beskrivelse) Malingen skaller på facaden. Tidligere ejer har malet den nordlige og østlige del af facaden. Evt. udtalelse fra håndværker Murer har set nærmere på pudset bag malingen og vurderer der er brugt de rigtige materialer".

Ankenævnet for Forsikring

22.

103420

Det fremgår af sagkyndig1s besigtigelsesrapport af 10/4 2024 indhentet af klageren, at "Besigtigelse d. 2/4-2024. Metode: Visuel. Udstyr: Gann fugtighedsmåler. Besigtigelse af facader på adressen ... Områder: En gavl og en facade med puds. ... har udført besigtigelse af ovennævnte. Ved besigtigelsen kunne følgende konstateres, på nævnte områder: - Gavl og facade påført puds med flere lag maling af forskellige typer. - Der er større områder med afskalninger og revner i murværk og sokkel. - Der er store områder med skruk/løstsiddende puds. - Der blev målt høje fugtværdier i både gavl og facade. Indgreb/ kontrol: Der blev udført to stk. indgreb med hammer/mejsel. (Billeder vedlagt.) Årsag til skader: Gavl og facade er blevet påført et pudslag på den oprindelige pudsede og kalkede facade med et alt for hårdt pudslag med cement (beton,) hvilket har forårsaget store revnedannelser med fugt indtrængning. På den fejlagtige puds er der påført uegnede malingstyper som Akryl og Alkyd. På sokkel er der støbt pudslag direkte på gammel tjæret fundament. Konklusion: Skaderne på gavl og facade er uden tvivl opstået, grundet yderst fejlagtig udført arbejde og ikke håndværksmæssigt korrekt. De oprindelige pudsede og kalkede overflader, er årsagen til den meget dårlig vedhæftning af andet materiale og burde være afrensede inden nyt puds blev påført. Det nye påførte pudslag er af fejlagtig type/blandingsforhold til de gamle facader også selv om disse havde været afrensede før påføring. Pudslaget er af typen cement så hårdt at det betegnes som betonlag, hvorved det er revnet da det ikke kan følge det meget blødere underlag, som gamle bygninger er opført af. På den fejlagtige anvendte pudslag, er der påført både et lag Akryl og Alkyd malingslag, hvilket har bevirket at fugten fra indeklimaet ikke har kunnet vandre ud, men ophobet sig i de to pudslag og hvor der samtidig har været indtrængende fugt fra ydersiden ind gennem revner, hvorfor malingen skaller af lag for lag. Skaderne på gavl og facader vurderes som alvorlige og vil forårsage yderlige skade, såfremt dette ikke udbedres snarest og i værste fald også kunne gøre skade på indvendig side og dermed være årsag til et dårligt indeklima med dets følger. Arbejdet er udført håndværksmæssigt ukorrekt og med fejlagtige materialer, som dermed er årsag til skaderne. [fotografier]".

Det fremgår af sagkyndig2s besigtigelsesrapport af 14/11 2024 indhentet af klageren, at "**Observationer:** På facaden mod nord ses afskallinger af maling. Malingen er diffusionstæt og bag

malingen ses stærk og meget cementholdig puds. Bag pudsen finder man en kalket overflade på en lidt grov puds (berapning), hvilket må antages er husets oprindelige overfladebehandling. [fotografi] Her er der blevet hugget puds af og bag pudsen ses det, at murens fuger er forvitrede, hvilket må formodes at skyldes fugt i kombination med frost. [fotografi] Der er en del mindre revner i den pudsede overflade, hvilket er omtalt i tilstandsrapporten som et 'gråt hus'. [fotografi] Ved hjørnet på nordsiden i østlig ende er der mere afskalling af malingen. [fotografi] Nå vi kigger ind i muren ved det sted, hvor pudsen er hugget af ses, at fugerne er meget porøse og udfaldne. [fotografi] Lidt længere mod øst på nordvendt side er der slebet i pudsen, så man nu er inde ved den oprindelige kalkede overflade. [fotografi] Her føres en finger over den kalkede overflade. [fotografi] Resultatet er tydeligt - det er god gammeldags hvidtekalk, som huset har været malet med tidligere. Fra hvidtekalken og ind er der altså en diffusionsåben konstruktion. Længere ude udgør den cementholdig puds og plasticmalingen er diffusionstæt konstruktion. [fotografi] På hjørnet med nordøst ses tegn på fugt i ydermuren. [fotografi] Fugtmåling viser højt fugtniveau ved hjørnet. Der er tale om opstigende grundfugt, som trækker op i muren, hvilket manglende fugtspærre under muren er årsag til. Det er ikke unormalt at der forekommer opstigende grundfugt i huse af den alder (1877). [fotografi] Skaderne som er forårsaget af opstigende grundfugt og frost er kommet grundet den helt tætte overflade, der er på siderne mod nord og øst, da fugten ingen mulighed har for at fordampe, når der er malet udvendigt med diffusionstæt maling og der samtidig har været malet med diffusionstæt maling inde. Fugten har været spærret inde, hvorefter frosten har givet de skader vi nu ser. Hvis huset stadig havde været kalket, så kunne fugten være fordampet udad og skaderne ville med største sandsynlighed ikke være kommet. Sådan er det med mange ældre huse - man maler med diffusionstæt maling, hvilket er årsag til skader, når den opstigende grundfugt udsættes for hårdt frostvejr. Revnerne i pudsen er omtalt i tilstandsrapporten, men disse må antages også er kommet grundet den indespærrede fugt. Forholdet med revnerne er således omtalt, men selve skadesårsagen er ikke nævnt. ... **Konklusion:** Idet årsagen til skaderne ikke er omtalt i tilstandsrapporten og da forholdet med den diffusionstætte overflade er årsag til skaderne, så er forholdet omtalt klart forkert, så en køber ikke kunne tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Da skadesudviklingen vil fortsætte i de kommende vintre, er der nær-

liggende risiko for yderligere skader på facader og bagved stående murværk. Det bedste der kan gøres for at standse skadesudviklingen, er at få slebet de diffusionstætte lag af og få bragt facadernes oprindelige konstruktion tilbage, så huset kan slippe af med den skadelige fugt fra undergrunden. Skadesårsagen må betragtes som et dækningsberettiget forhold i henhold til mindstedækningsbekendtgørelsen bilag 1 nr. 2 litra c, da der både er nærliggende risiko for skader og da det skadevoldende forhold ikke er omtalt i tilstandsrapporten. [fotografi] Bekendtgørelsen bilag 1 nr. 6 litra a. [fotografi]".

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at forsikringen dækker "Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som 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. 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".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at et forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdene på de øst og nordvendte facader på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

25.

103420

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

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at forholdene har væsentlig betydning for klimaskærmens funktion og holdbarhed.

Nævnet har lagt vægt på, at der ikke er oplysninger i sagen, der understøtter, at skaderne i facaden/murværket adskiller sig væsentligt fra, hvad der er sædvanligt for ejendomme fra 1877. Nævnet bemærker i den forbindelse, at det fremgår af sagkyndig2s besigtigelsesrapport af 14/11 2024, at "det er ikke unormalt at der forekommer opstigende grundfugt i huse af den alder".

Hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af forholdet, er det nævnets opfattelse, at der med begrebet "ejendommens værdi" i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker efter nævnets opfattelse ikke økonomiske værditab i øvrigt. Nævnet henviser til sag 96166, 95647 og 93332.

Efter sagens forløb og udfald, finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til byggeteknisk bistand.

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 :

Ankenævnet *for* Forsikring

26.

103420

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', written in a cursive style.

Peter Thønnings