

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 10. september 2025 blev i sag nr. 103453:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 22/4 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Hele husets facader afskaller. Den oprindelige sten er udført med fuger i sandmørtel og er ikke tilstrækkeligt udskrabt før der er påført puds og maling. Forsikringsselskabet har anerkendt dækning af sydgavlen med reparationsarbejde bestående af 'Udkradsning og omfugning af de da. 15 m2 på sydfacaden. Området på de 15 m2 males hvidt afslutningsvist'. [Byggerådgiver] og samtlige håndværkere som har beset skaderne stiller sig undrerne overfor at der ikke er skadesdækning af de øvrige facader som med tiden er lige så ramte som sydfacaden. Al renovering er fortaget af tidligere ejer og udført samtidigt. De øvrige facaderne fremstår i dag med betydelige revner og massive afskalning.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækningsberettigelse af alle facader, da det forekommer mig besynderligt at 15-20 m2 på sydfacaden kan være dækningsberettiget når de øvrige ikke er.... Renoveringen er jf. tidligere ejer udført samtidigt og af samme håndværkere. Der er således ingen håndværksmæssige el. materiale-mæssige forskelle i udførelsen. Jeg har fra den håndværker som Dansk Ejerskifteforsikring har fundet til arbejdet modtaget en tillægspris på ca. 300.000 for renovering af de resterende facader."

Selskabet har den 10/6 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører afskalninger på husets facader, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring.

Ankenævnet for Forsikring

2.

103453

DBF har dækket et konkret område på 22 m² på sydfacaden men afvist at dække en fuld renovering af alle facader med henvisning til, at der påhviler fildede og malede facader en øget vedligeholdelsesbyrde, og at forholdene ikke opfylder forsikringens skadebegreb.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. november 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 17. september 2021.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 24. april 2024 anmelder klager puds- og malingafskalninger på sydfacaden og i mindre grad på vestfacaden. Skadeanmeldelse med billeder fremlægges som bilag A.

Forholdet afvises i første omgang, da afskalninger af puds/maling på et ældre hus 2,5 år efter overtagelsen ikke umiddelbart vurderes at være dækningsberettigende. Klager kommer med indsigelser, hvorfor sagen sendes til besigtigelse.

Den 18. juli 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnot fremlægges som bilag B.

Den 13. august 2024 afviser DBF dækning.

Den 27. september 2024 sender klager et notat udarbejdet af [byggerådgiver] og beder om en fornyet vurdering. DBF vælger at genbesigtige. Notat fra genbesigtigelsen fremlægges som bilag C.

Den 28. oktober 2024 tilbyder DBF at dække en udbedring af et afgrænset område på ca. 15 m² på sydfacaden. Klager er uenig i dækningsomfanget og fremsender indsigelser sammen med yderligere bemærkninger fra [byggerådgiver]. Skadebehandleren fastholder dækningsomfanget.

Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 17. december 2024 fastholder dækningsomfanget.

Den 6. marts 2025 fremsender klager et tilbud på udbedring af sydfacaden. Tilbuddet er på 62.854,30 kr.

DBF indhenter et kontroltilbud (bilag D), som er på 53.612,50 kr. og opgør erstatningen i overensstemmelse med tilbuddet. Håndværkeren oplyser, at omfanget er ca. 22 m² og ikke 15, hvilket DBF godkender.

Supplerende korrespondance fremlægges som bilag E.

Klager indbringer herefter sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en fuld renovering af husets facader. Klager oplyser om en tilægspris på 300.000 kr. for udbedring af de øvrige facader.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. november 2021 var forhold ved facaderne, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et enfamilieshus fra 1953. Ejendommen er renoveret i 2012, hvor tagkonstruktionen

blev ændret fra sadeltag til fladt tag, facaderne muret op til det nye tag, og facader blev partielt vandskuret og malet hvide – formentlig for at skabe et ensartet udtryk efter opmuringen. Se billeder fra Google Street View fremlagt som bilag F.

Ved DBF's besigtigelser ses, at puds og maling skaller af primært på sydfacaden, hvor der også ses frostsprængte fuger. På de øvrige facader ses alene mindre afskalninger og revner.

Huset er et såkaldt 'kassehus' med blottede, pudsede facader uden udhæng og med en lille murkroneinddækning. Visse steder er malingen påført direkte på murstenene. Det er almindeligt kendt, at denne hustype er særligt vedligeholdelseskærevende. Malede og pudsede facader kræver løbende vedligeholdelse, og særligt når de ikke er beskyttet af udhæng. Huset har i tillæg hertil en udsat placering tæt på kysten (200 m fra [vandet] ifølge [byggerådgiver]), hvilket ses på billederne i bilag F.

Der er ikke noget usædvanligt i, at der opstår afskalninger og revnedannelser i tyndpudsen. Huset er oprindeligt opført uden puds, og forholdet er alene af kosmetisk karakter. Der er ikke oplyst om vandindtrængen til boligen. Det er naturligt, at der kommer mindre bevægelsesrevner i puds, og i de områder, hvor der er muret ny facade op, vil der være forskel på spændingerne.

Revnerne udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og i øvrigt er revnerne mod vest og nord anmærket i tilstandsrapporten (pkt. 3 og 4).

DBF har meddelt dækning til en udbedring af fugerne i et partielt område på sydfacaden, fordi der i dette område ses udfaldne og forvitrede fuger bag afskalningerne. Dækningen omfatter en udkradsning og omfugning af området partielt og en efterfølgende udbedring af overfladebehandlingen.

Klager og [byggerådgiver] mener, at DBF skal dække en fuld udbedring af samtlige facader, fordi de er udført på samme tid.

Som køber af et ældre hus kan man ikke forvente, at husets facader gennem tiden er vedligeholdet optimalt. Klager har oplyst til DBF, at han ikke har udført vedligeholdelse på facaderne i de 2,5 år, han har ejet ejendommen, før skaderne anmeldes til DBF.

Der er ikke konstateret samme skadebillede på de øvrige facader. Det er ikke usædvanligt, at man må udføre vedligeholdelse af sine facader 12 år efter, at huset er blevet pudset/malet, herunder udbedre afskalninger, revner, frostsprængninger m.v. Huset har en udsat beliggenhed og en vedligeholdelseskærevende konstruktion.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. november 2021 var forhold ved husets facader, som udgjorde en skade eller

nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når tages hensyn til husets beliggenhed og konstruktion, oplysningerne i tilstandsrapporten samt de forhold, som DBF har dækket.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 16/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"1. Der forelå en skjult fejl og nærliggende risiko for skade ved overtagelsen

[Byggerådgivers] uvildige rapport af 27. september 2024 dokumenterer entydigt, at de væsentlige skader på facaderne skyldes fejl i facaderenoveringens tekniske udførelse, herunder:

- Manglende udkradsning af oprindelige fuger
- For stærk ny mørtel, der ikke arbejder sammen med murværket
- Filtning og maling uden tilstrækkelig udtørring og rensning

Dette har skabt frostskaader, afskalninger og strukturel nedbrydning over tid. På overtagelsestidspunktet fremstod huset nyistandsat, og skaderne var skjulte og ikke synlige for en ikke-fagkyndig.

'Disse fejl i udførelsen ville ikke være mulige at konstatere på tidspunktet for overtagelsen grundet at facaden var nyistandsat.' ([byggerådgiver], 27.09.2024)

2. Bevisbyrden påhviler forsikringsselskabet

Det er vigtigt at fremhæve, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er forsikringsselskabet, som bærer bevisbyrden for, at der ikke forelå en dækningsberettiget skade eller nærliggende risiko for skade ved overtagelsen.

DBF har ikke godtgjort dette. Der er ikke fremlagt teknisk dokumentation, som modbeviser [byggerådgivers] faglige vurdering. Tværtimod anerkender DBF selv, at der er en dækningsberettiget skade på sydfacaden – og dermed også, at der var skjulte forhold til stede.

Når man har dokumentation for tekniske fejl i selve udførelsen, og når der allerede er konstateret skade ét sted, påhviler det selskabet at godtgøre, hvorfor samme forhold på de øvrige facader ikke skulle udgøre en nærliggende risiko – det har DBF ikke gjort.

3. Skaderne er ikke kosmetiske – men funktionelle og tekniske

DBF afviser fuld dækning med henvisning til kosmetiske forhold og almindelig vedligeholdelse. Dette er i direkte modstrid med [byggerådgivers] faglige vurdering. Afskalninger, fugtskader og frostskaadede fuger er udtryk for strukturel nedbrydning – ikke almindelig slitage.

'Kombinationen af en uhensigtsmæssigt høj styrke af filts-materiale, kombineret med flere lag maling, har 'fanget' fugten i murværket... Dette resulterer i frostskaader og afskalninger...' ([byggerådgiver])

Der er altså tale om funktionelle fejl og fejl i materialevalg og -udførelse, som har ført til egentlige bygningsskader.

4. Dækningen bør omfatte samtlige facader

Alle facader er renoveret med samme metode og materialer. Når der allerede er konstateret en dækningsberettiget skade på ét sted, og når den tekniske fejl er gennemgående, bør der også ydes dækning for de øvrige facader. Ellers efterlades jeg med en uforholdsmæssig økonomisk byrde for en skjult bygningsfejl.

'Fejl i udførelsen som disse vil med tiden resultere i en fortsat skadesudvikling...' ([byggerådgiver])

At ignorere de øvrige facader på trods af den dokumenterede fælles årsag er ikke forsvarligt – hverken teknisk eller juridisk.

5. Konklusion og anmodning

På baggrund af ovenstående, og med henvisning til bevisbyrdereglerne, anmoder jeg Ankenævnet om at:

- Anerkende, at der forelå en skjult, dækningsberettiget skade ved overtagelsen.
- Fastslå, at bevisbyrden for det modsatte påhviler forsikringselskabet, som ikke har løftet den.
- Påbyde Dansk Boligforsikring A/S at dække en fuld renovering af samtlige facader på ejendommen i henhold til det indsendte tilbud og tekniske dokumentation."

Selskabet har i brev af 8/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"De billeder, som klager har fremlagt, viser samme forhold, som er registreret af DBF's konsulent. Revnerne og afskalningerne går ikke ud over, hvad man må forvente, og revnerne er i øvrigt anmærket i tilstandsrapporten."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget forsikringsbetingelserne, tilstandsrapporten, selskabets bestigelsesnotat af 24/7 2024, rapport af 27/9 2024 fra byggerådgiver indhentet af klageren, selskabets besigtigelsesnotat af 24/10 2024, tilbud af 10/4 2025 indhentet af klageren og fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår af skadeanmeldelse af 24/4 2024:

"

Ankenævnet *for* Forsikring

6.

103453

2. Oplysninger om skaden	
Hvornår blev skaden opdaget? (dato)	24/04/2024
Hvordan blev skaden opdaget?	Puds og maling skaller af syd facaden i store flader. I mindre grad på vest facaden.
Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)	Hele husets sydlige facade hvor de er pudset og malet på gamle mursten afskaller. Hvor der er pudset på nye sten er der ingen afskalning. Væg indvendigt i samme facade er påbegyndt at revne. Ved terassedør mod vest, mener den lokale murer (som har besigtiget skaderne) at der er anvendt en bagoverligger som facadeoverligger?

''

Det fremgår af selskabets bestigelsesnotat af 24/7 2024:

"Konklusion

Afskallinger må tilskrives vejrforhold – ekstrem våde efterår-vinter samt efterfølgende hårdfrost. Høj eksponering kl. MX3-4, - kyst nært og ingen udhæng og kun lille murkrone inddækning. Samt nok også manglende vedligehold. Facade er ikke vedligeholdt i forsikringstager tid, svarende til ca. omkring/mindst 3 år.

Der ses ingen unormale eller håndværksmæssige fejl/byggemetode fra renovering i 2012. Det er selvfølgelig ikke utænkeligt at, der kan være en mindre vedhæftning på de gamle facadesten end på de nye, dette grundet eksponering af havgus/salte m.m. på de gl. sten. Samt kan der forekomme mindre styrkeforskelle på gl. mørtelfuger og vandskuringspuds, som kan give nogle spændinger og risiko for små revnedannelser. Hvilke vurderes at være forventelig på renoveret og ombygget facader.

Ligeledes se der nogle revnedannelser rundt på facaden som også må tilskrives almindelige bevægelsesrevner og revner imellem ny og gammel facade.

Pudset og vandskuret facade kræver løbende og ekstra vedligehold."

Det fremgår af rapport af 27/9 2024 fra byggerådgiver indhentet af klageren:

"1. Indledning

[Byggerådgiver] skal hermed fremkomme med følgende i forbindelse med afskalninger og revner i ejendommens facader, beliggende

Ejendommen er oprindeligt opført i massive mursten af ukendt type, med gullig tilbagelagt mørtelfuge - ca. 5 mm tilbagelagt - med en stenstørrelse på ca. 0-4 mm. I forbindelse med renoveringen af ejendommens facader, er der blevet udført ny fugning, hvor den eksisterende fuge ikke er blevet udkradset før den nye fuge blev ilagt. Der er i stedet påført en ny ca. 5 mm dyb mørtelfuge direkte oven på den eksisterende mørtelfuge. Den nye fuge vurderes at være baseret på strandsandsmørtel.

Det er ikke blevet testet, hvor stærk den oprindelige- eller den nye fuge er, men ved manuel udtagning og forsøg på at knække/knuse mørtelstykker, fremstod den nye mørtel betydeligt stærkere end den oprindelige mørtelfuge. Dette skaber en risiko for, at den nye mørtel, som er stærkere end den gamle, ikke arbejder harmonisk med det oprindelige murværk og kan føre til strukturelle problemer over tid.

Efter at der er foretaget ny fugningen, er murværket efterfølgende blevet filtset og malet ad flere omgange og huset facader fremstod nymalet på overtagelsestidspunktet. Det er uklart, om murværket er blevet korrekt rensat og udtørret inden filtsning og maling blev udført. Der er ikke foretaget supplerende undersøgelse for salte i murværket, men som må forventes at være til stede grundet, at ejendommen er beliggende ca. 200 meter fra [vandet].

2. Fejl i udførelsen

Det er Vores klare vurdering, at det udførte fuge-, filtse-, og malerarbejde er fejlbehæftet, og som kan lægges til grund for, at der er store og væsentlige afskalninger på ejendommens facader.

Hvis murværket ikke har været tilstrækkeligt afrenset og udtørret før disse overfladebehandlinger er foretaget, kan dette medføre en fugtrelateret reaktion, hvor fugt fra murværket søger ud gennem konstruktionen hurtigere end normalt.

Kombinationen af en uhensigtsmæssigt høj styrke af filts-materiale, kombineret med flere lag maling, har 'fanget' fugten i det oprindelige murværk. Dette resulterer i frostskafer som har givet afskalninger og brud i overflader på oprindelige sten.

Denne proces, hvor fugten ikke kan slippe ud på en hensigtsmæssig måde kan resultere i skader, som først bliver synlige efter en vis tid. På overtagelsestidspunktet var huset nymalet og der var ingen synlige tegn på revner, afskalninger eller lignende, hvilket peger på, at der her er tale om en skjult fejl og mangel, som ikke ville kunne opdages ved en almindelig besigtigelse – herunder af lægmand- af ejendommen uden foretagelse af destruktive undersøgelser.

3. Konklusion

På baggrund af ovenstående vurderes det, at der foreligger en skjult fejl i forbindelse med renoveringen af murværket, herunder den manglende udkradsning af den oprindelige fuge og den potentielt mangelfulde udtørring og rensning af murværket inden filtsning og maling.

Udførte fejl som disse vil med tiden resultere i en fortsat skadesudvikling på murværket, som det kan konstateres er sket nu. Disse fejl i udførelsen ville ikke være mulige at konstatere på tidspunktet for overtagelsen grundet at facaden var nyistandsat."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 24/10 2024:

"Konklusion

Årsag til generelle afskallinger og revner på nord-, øst- og vestvendte facader samt bevægelsesrevner tilskrives almindeligt slid og ælde henset bygningens alder og beliggenhed. Årsag til partielt område på sydvendt facade med afskallinger og nedbrudte mørtelfuger på sydvendt facade, vurderes at være fejl i det håndværksmæssigt udførte af fugereparationer af mørtelfuger.

Overfladebehandlingen vurderes at være en

Der ses på sydvendt facade i partielt område fra sydøst vendte hjørne og frem til vinduesparti mod

vestvendte hjørne og fra sokkel til overkant vindue/skydedørparti, et område med udfaldne og forvitret mørtelfuger samt afskallet overfladebehandling. Overfladebehandlingen på dette område er ikke en vandskuret/tyndpudsbehandling men vurderes at være en cementsholdig malerbehandling som eksempelvis Cempexo eller lign. Der ses at mørtelfuger er blevet repareret over tid og i flere tempi uden at der forinden udfugning af fuger ikke er foretages udkradsning af de oprindelige fuger. De oprindelige mørtelfuger ligger ca. 1,0 cm. tilbagelagt og derfor at der ikke tilstrækkeligt dybde for at ilægge en reparationsfuge med tilpas dybde. Der anbefales ifølge murværksnormer at der udkradses mellem 25 – 35 mm. af den eksisterende fuge inden ilægning af ny mørtelfuge ved efterreparation af mørtelfuger i murværk. Hertil kommer at den nedre del af syd facaden er af de oprindelige mursten som over tid har optaget og afgivet fugt som murværk nu gør, dog med den faktor at ejendommen er beliggende i kystnært miljø. Denne faktor gør at murværk kan indeholde en god del salte som følge af vejrligsbetingelser. Murværk uden for det partielle område med afskallinger og mørtelskader vurderes at være opført i forbindelse med ombyg-

ning i 2012. FT beretter øvre del af murværk er påmuret i 2012 ved ombygning pga. ændring af tagkonstruktion fra sadeltagskonstruktion til fladtagskonstruktion. Det vurderes i øvrigt at facaden inden overtagelsen i 2021 er blevet påført en ekstra lag hvid overfladebehandling i form af en cementholdig behandling som eksempelvis Cempexo, hvilket har gjort facaden mindre diffusionsåben end tidligere. Dette forhold sammen med en ekstraordinær nedbørsmængde i de sidste par år har medført at der er øget risiko for frostsprængninger i mørtelfuger og afskallinger i overfladebehandlinger. Der ses at facaderne generelt er en sammenbygning af eksisterende bygning fra 1953 og ændringer der er foretaget i forbindelse med ombygning i 2012. Der vil ved sammenbygning mellem eksisterende bygninger og tilbygning generelt være en øget risiko for bevægelsesrevner i murværk. De eksisterende facader fremstår med forventeligt slid og ælde henset huset alder.

Facaderne i øvrigt er udført i sædvanlig byggeskik.

FT beretter at der ikke er udført vedligeholdelsesarbejder på facader siden overtagelse i 2021.

Der er i vedlagt rapport fra [byggerådgiver] beskrevet af facaden er vandskuret.

Det vurderes ved besigtigelsen at facaden er partielt vandskuret og især på de arealer der er opmuret i 2012, dog er facaden mod syd i området med forvitret mørtelfuger ikke vandskuret men blot malet.

FT er ved besigtigelsen enig i ovenstående konklusion og det aftales at FT indhenter tilbud fra lokal murer vedrørende omfugning af partielt område på sydfacaden. FT er blevet gjort bekendt med at der IKKE er afgivet dækningstilsagn ved besigtigelsen!"

Det fremgår af mail af 11/11 2024 fra klagerens byggerådgiver til selskabet:

"[Rådgiver] skal hermed fremkomme med følgende i forbindelse med redegørelse per mail fra Dansk Boligforsikring v. ... d. 28. oktober 2024, 14.05 CET, hvoraf det fremgår af konsulent ..., at afskalningerne på den sydvendte facade i et område på ca. 15 m² vurderes at være forårsaget af uhensigtsmæssige udførte fugereparationer og at være dækningsberettiget modsat bemærkningerne fra Dansk Boligforsikring til, at afskalningerne på ejendommens facader på nord-, øst- og vestsiden tilskrives almindeligt slid og ælde, og dermed ikke at være dækningsberettiget.

Som tidligere beskrevet i [rådgivers] rapport, efter vores undersøgelse af samtlige af ejendommens facader, fremgår det blandt andet, at fugereparationerne ikke er udført korrekt, da den eksisterende fuge ikke er blevet udkradset, men blot fuget ovenpå.

Det er tillige anført i rapporten at fuge-, filtse-, og malerarbejde er fejlbehæftet samt, at der er anvendt forkerte materialer.

Dette er et forhold der gør sig gældende for renovering af hele huset, og ikke kun er på de 15m² som forsikringen påstår.

Et håndværksmæssigt udførelsesforhold der skal betragtes og vurderes som en skjult fejl- og mangel.

Det kan konstateres, at den forkert udførte renovering har haft konsekvenser for alle ejendommens facader, og ikke kun det specifikke område på 15m² på den sydvendte facade som Dansk Boligforsikring anfører.

Der er tale om samtids udført arbejde, hvorfor der ikke kan være forskel på anerkendelse af fejlbehæftet udført arbejde, uagtet hvilken facade der er vurderet, idet der her er tale om et systematisk problem.

Vi står meget undrende overfor at Dansk Boligforsikring mener, at kun 15m² af huset kan være dækningsberettiget, når det kan lægges til grund, at det er samme årsag der er skyld i skaderne på hele ejendommen.

At der skulle være indtruffet slid og ælde jf. vurdering af Dansk Boligforsikring på ejendommens facader på nord-, øst- og vestsiden er ikke korrekt, idet skaderne er forårsaget af forkert udført renovering, og som ikke var synlig da der blev lavet gennemgang af huset ved overtagelse.

Det forventes, at Dansk Boligforsikring på baggrund af anerkendelse af ovenstående redegørelse, meddeler fuld dækningsberettigelse på alle ejendommens facader.

Skulle det modsat vise sig, at Dansk Boligforsikring fastholder delvis dækning, fremsættes følgende provokation 1, at Dansk Boligforsikring fremkomme med en præcisering og et teknisk grundlag for, at Dansk Boligforsikring alene dække de 15 m² på sydvendt facade.

Desuden efterspørges som provokation 2, en nærmere redegørelse for Dansk Boligforsikring opfattelse af, at de øvrige 3 facader er ødelagt som følge af almindeligt slid og ælde, henset til ovenstående redegørelse af [rådgiver].

Afsluttende skal det bemærkes, at skaderne som følges af den håndværksmæssige fejlbehæftede renovering, vil fremadrettet få konstruktionsmæssig betydning for ejendommen i stadig stigende grad, hvis forholdet ikke snarligt afhjælpes."

Det fremgår af tilbud af 10/4 2025 indhentet af klageren:

"Tilbuddet indeholder:

Afdækning af terrasser - fliser samt rækværk

Nødvendigt stillads

Afdækning af alle vinduer og døre

Afmontering af muraafdækning

Sandblæsning af murværk

Kontrol af murværk samt evt. udfræsning af fuger

Kontrol af murkroner

Montering af dræn i hver 3 sten i bund

Syning af murværk med armeringsjern 3 revner

Rep. af sokkelpuds ved skydedørs parti

Vandskuring af murværk i Durapuds diffusionsåben

Nye gummifuger ved vinduer og døre

Fjernelse af eget affald

Leveret og monteret

Ankenævnet for Forsikring

11.

103453

I alt: 227.162,00 kr.
Moms 25 %: 56.790,50 kr.
I alt incl. Moms: 283.952,50 kr."

Det fremgår af tilstandsrapporten:

"

BEOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
3		Der er revnedannelse i facade mod vest.	Skaden er af mindre omfang.	Revnedannelsen skyldes sætning i fundament. Se skade/skader vedrørende udvendig sokkel.
4		Der er revnedannelse i facade mod nord.	-	-

BEOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
5		Sokkel er revnet og med afskalninger mod vest.	-	-
6		Sokkel er revnet og revnerne går videre op i facaden mod vest.	Skaden er af mindre omfang.	Revnen/revnerne skønnes, på baggrund af den visuelle besigtigelse, opstået umiddelbart efter ejendommens opførelse eller få år herefter.

"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

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

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

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

...

Ankenævnet *for* Forsikring

12.

103453

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

...

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1.

...

4.6

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

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/11 2021. Ejendommen er et enfamilieshus fra 1953, som blev renoveret i 2012, hvor tagkonstruktionen blev ændret fra sadeltag til fladt tag, facaderne muret op til det nye tag, og facader blev partielt vandskuret og malet. Klageren anmeldte den 24/4 2024, at puds og maling skaller af den sydlige facade i store flader, mens der er afskalning i mindre grad på den vestlige facade. Klageren har efterfølgende gjort gældende, at der er skader på alle facader. Selskabet har anerkendt at dække udgiften til udbedring af et område på 22 m på den sydlige facade og har afvist at yde dækning til de øvrige facader. Klageren ønsker, at selskabet dækker udgiften til udbedring af alle facader i henhold til fremlagt tilbud på 283.952,50 kr.

Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved husets facader, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når tages hensyn til husets beliggenhed og konstruktion, oplysningerne i tilstandsrapporten samt de forhold, som selskabet har dækket. Selskabet har anført, at selskabet har meddelt dækning til en udbedring af fugerne i et partielt område på sydfacaden, fordi der i dette område ses udfaldne og forvitrede fuger bag afskalningerne. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret samme skadebillede på de øvrige facader, at det er ikke usædvanligt, at man må udføre vedligeholdelse af sine facader 12 år efter, at huset er blevet pudset/malet, herunder udbedre afskalninger, revner, frostsprængninger m.v., og at huset har en udsat beliggenhed og en vedligeholdelseskævende konstruktion.

Klageren har anført, at der er tale om dækningsberettigende skader på alle facader – ikke kun den sydlige. Klageren har anført, at hans rådgiver og samtlige håndværkere, som har beset skaderne, stiller sig undrende overfor, at selskabet ikke vil dække de øvrige facader. Klageren har anført, at al renovering af facaderne er udført samtidig. Klageren har anført, at når man har dokumentation for tekniske fejl i selve udførelsen, og når der allerede er konstateret skade ét sted, påhviler det selskabet at godtgøre, hvorfor samme forhold på de øvrige facader ikke skulle udgøre en nærliggende risiko, hvilket selskabet ikke har gjort. Klageren har anført, at der ikke blot er tale om kosmetiske forhold og almindelig vedligeholdelse, da afskalninger, fugtskader og frostskaadede fuger er udtryk for strukturel nedbrydning – ikke almindelig slitage.

Det fremgår af rapport af 27/9 2024 fra byggerådgiver indhentet af klageren, at "på baggrund af ovenstående vurderes det, at der foreligger en skjult fejl i forbindelse med renoveringen af murværket, herunder den manglende udkradsning af den oprindelige fuge og den potentielt mangelfulde udtørring og rensning af murværket inden filtsning og maling. Udførte fejl som disse vil med tiden resultere i en fortsat skadesudvikling på murværket, som det kan konstateres er sket nu. Disse fejl i udførelsen ville ikke være mulige at konstatere på tidspunktet for overtagelsen grundet at facaden var nyistandsat".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 24/10 2024, at "årsag til generelle afskallinger og revner på nord-, øst- og vestvendte facader samt bevægelsesrevner tilskrives almindeligt slid og ælde henset bygningens alder og beliggenhed. Årsag til partielt område på sydvendt facade med afskallinger og nedbrudte mørtelfuger på sydvendt facade, vurderes at være fejl i det håndværksmæssigt udførte af fugereparationer af mørtelfuger. ... Det vurderes i øvrigt at facaden inden overtagelsen i 2021 er blevet påført en ekstra lag hvid overfladebehandling i form af en cementholdig behandling som eksempelvis Cempexo, hvilket har gjort facaden mindre diffusionsåben end tidligere. Dette forhold sammen med en ekstraordinær nedbørsmængde i de sidste par år har medført at der er øget risiko for frostsprængninger i mørtelfuger og afskallinger i overfladebehandlinger. Der ses at facaderne generelt er en sammenbygning af eksisterende

de bygning fra 1953 og ændringer der er foretaget i forbindelse med ombygning i 2012. Der vil ved sammenbygning mellem eksisterende bygninger og tilbygning generelt være en øget risiko for bevægelsesrevner i murværk. De eksisterende facader fremstår med forventeligt slid og ælde henset huset alder. Facaderne i øvrigt er udført i sædvanlig byggeskik. FT beretter at der ikke er udført vedligeholdelsesarbejder på facader siden overtagelse i 2021. Der er i vedlagt rapport fra [byggerådgiver] beskrevet af facaden er vandskuret. Det vurderes ved besigtigelsen at facaden er partielt vandskuret og især på de arealer der er opmuret i 2012, dog er facaden mod syd i området med forvitret mørtelfuger ikke vandskuret men blot malet".

Det fremgår af mail af 11/11 2024 fra klagerens rådgiver til selskabet, at "Det kan konstateres, at den forkert udførte renovering har haft konsekvenser for alle ejendommens facader, og ikke kun det specifikke område på 15m² på den sydvendte facade som Dansk Boligforsikring anfører. Der er tale om samtids udført arbejde, hvorfor der ikke kan være forskel på anerkendelse af fejlbehæftet udført arbejde, uagtet hvilken facade der er vurderet, idet der her er tale om et systematisk problem. ... Afsluttende skal det bemærkes, at skaderne som følges af den håndværksmæssige fejlbehæftede renovering, vil fremadrettet få konstruktionsmæssig betydning for ejendommen i stadig stigende grad, hvis forholdet ikke snarligt afhjælpes".

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

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

Efter en gennemgang af sagen, herunder de fremlagte fotos, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens facader herunder murværket, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens for-

stand, udover hvad selskabet har anerkendt at dække. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet 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 1953 i kystnært miljø, der i 2012 er blevet vandskuret og malet, er foretaget optimalt, samt at der påhviler en ikke ubetydelig vedligeholdelsesbyrde ved malede og pudsede facader som den pågældende. Nævnet bemærker, at forholdet er anmeldt næsten 2½ år efter overtagelsen, og at klageren efter det oplyste ikke har udført vedligeholdelsesarbejder siden overtagelsen.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at forholdet – for så vidt angår andre facader end den sydlige – har betydning for konstruktionen eller for klimaskærmens funktion og holdbarhed, herunder at der skulle trænge fugt eller vand ind i bygningen.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 3-6 med karakteren grå "der er revnedannelse i facade mod vest", "der er revnedannelse i facade mod nord", "sokkel er revnet og med afskalninger mod vest" og "sokkel er revnet og revnerne går videre op i facaden mod vest".

Det, som klageren og dennes rådgiver 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.



Peter Thønnings