

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 27. august 2025 blev i sag nr. 103508:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 1/5 2025 har klageren bl.a. anført:

"Vi købte hus i 2023, der umiddelbart så gulkalket og fint ud, dog med at par noter i tilstandsrapporten om smårevner rundt omkring på muren. Men ikke noget om hvilken malingstype de tidligere ejere selv havde påført huset.

Ved senere besigtigelse grundet 2 andre forhold, konstaterer selskabets egen taksator, at huset faktisk er malet med en ikke diffusionsåben plastmaling ovenpå kalk, hvilket iflg. ham klart er en konstruktionsfejl, og skal derfor anlægges på ejerskifteforsikringen, da han heller ikke i tilstandsrapporten kan se noget nævnt om plastmaling. Hans ord var:

1. at det var yderst brandfarligt med plastmaling, især også fordi det er et stråtaget hus
2. at ydermuren skulle sandblæses og genopbygges bagefter, da sandblæsningen nok ville hive en masse puds med ned

På hans foranledning, anlægger vi derfor trygt endnu en skade for fjernelse af plastmaling/genopbygning af ydermur, og venter med at gå i gang, da selskabet skriver at vi ikke må gøre noget, før sagen er afgjort. De afviser med forskellige grunde. Dog uden direkte henvisning til det manglende forhold/benævnelse i tilstandsrapporten.

I stedet blander de den anden skade som er anlagt ind i afvisningen, en fugtskade hvor vi gerne vil have dækket væg og gulv i soveværelses grundet indtrængende vand (den blev også afvist, såvel som ulovlig el. Sidstnævnte endte de alligevel med at dække, da de løb tør for argumenter) Efter sidste afvisning fra deres klageafdeling, går vi

1. i kontakt med vores bygningsforsikringsselskab for at få en second opinion. Det er der kommet en uvildig besigtigelsesrapport ud af, hvori forholdet er beskrevet som "#2"

2. selv i gang med at hente tilbud på sandblæsning og genopbygning.

Vi har ventet med at anke klagen til nu, da vi fortsat mangler at male huset med den rigtige maling, fordi huset skal stå med genopbygget mur i ca 1 år, før muren er ok til at male. Men af frygt for at sagen forældes, har vi nu valgt at tage den sidste udgift ud af ligningen, og selv vil stå for køb af maling og male huset igen.

Derfor omfatter klagen kun behandling af erstatningskrav på udgifter til sandblæsning og til genopbygning af mur.

Vi har vedhæftet flere mails korrespondancer og de tilbud vi endte op med at betale for i 2024.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af udgift til sandblæsning 15.000 incl. moms.

Dækning af udgift til genopbygning af mur efter sandblæsning 117.262,50 incl. Moms

Total 132,262,50."

Selskabet har den 4/6 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører afskalninger på ejendommens facader, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er forhold ved facadebehandling, ud over hvad der er anmærket i tilstandsrapporten, som opfylder forsikringens skadebegreb.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. februar 2023. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 16. juni 2022.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 20. november 2023 anmelder klager, at husets facader er blevet behandlet forkert. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 12. januar 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Den 8. marts 2024 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 20. juni 2024 fastholder dækningsafslaget.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække sandblæsning af facaderne, opretning af facader herunder etablering af forstærkning med hjørneprofiler, etablering af kemisk fugtspærre og pudsforberedelse til ny facademaling.

Klager nævner ligeledes kortfattet nogle andre anmeldelser, som tidligere er blevet behandlet af DBF. Hvis klager ønsker andre sager behandlet af ankenævnet, end anmeldelsen vedrørende facademalingen, bedes klager uddybe, hvilke sager der konkret klages over.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. februar 2023 var forhold ved facaderne, ud over hvad der er anmærket i tilstandsrapporten, 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 hus fra 1890 med massive murstensvægge, der er pudset og malet, og som er opført på kampestensfundament.

Det er anmærket i tilstandsrapporten, at:

"Ydervægge har flere mindre revner, f.eks. mod vest. Puds på ydermure er i områder med mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner, se f.eks. mod vest."

I risiko og bemærkninger er det tilføjet, at:

"Der kan forekomme yderligere udvikling i forholdet på længere sigt. Revnedannelser er almindeligt forekommende i ældre bygninger."

Anmærkningen er generelt formuleret og bibringer information om, at facaderne ikke er intakte, forud for beslutningen om købet af ejendommen.

Konsulenten har, på baggrund af besigtigelsen, konstateret, at der ses revner og afskalninger rundt på facaderne.

Årsagen skyldes ifølge konsulenten facadens tæthed (maling og lag) i kombination med fugt (opstigende grundfugt), som naturlig følge af måden man byggede på i 1890.

Klager gør i klagen gældende, at facaderenoveringen må være dækket af ejerskifteforsikringen, fordi den byggesagkyndige ikke har anmærket i tilstandsrapporten, at der er anvendt plastbaseret facademaling.

Plastbaseret facademaling er rigtig nok ikke lige så diffusionsåben som f.eks. kalk eller silikatmaling.

Det kan dog ikke betragtes som en fejl eller skade, at der er anvendt plastbaseret facademaling. Det er fuldt ud tilgængeligt i handlen og dermed også ofte anvendt på grund af sine gode stærke egenskaber.

Uanset hvor diffusionsåben en facademaling man anvender, så vil den blive tættere afhængig af antal lag og tykkelse. Man kan heller ikke undgå opstigende grundfugt, uanset hvilken (grad af diffusionsåben) facademaling man anvender. Revner og afskalninger er derfor et almindeligt og uundgåeligt vilkår, som den byggesagkyndig faktisk også beskriver i tilstandsrapporten, for sådanne ældre huse.

Klager har desuden fremlagt notat fra husforsikringen, som har behandlet og afvist to forhold, hvoraf det ene er facadebehandlingen. Notatet indeholder ikke noget teknisk nyt, som giver anledning til, at DBF kan ændre sin afgørelse.

Udvendige vægflader på malede og pudsede huse er mere vedligeholdelseskrævende end andre typer udvendige vægflader, ligesom man ikke kan forvente, at der er udført en bestemt eller fuldstændig optimal vedligeholdelse gennem årene.

Ejerskifteforsikringen har dermed ikke grundlag for at imødekomme klagers krav om dækning af udgifter til facaderenovering. Det ligger desuden også uden for forsikringens dækningsomfang at dække etablering af fugtspærre, som er en opgradering af ejendommens tidstypiske konstruktioner.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 1/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi fastholder vores klage over Dansk Boligforsikring AS/ (DBF) og anmoder Ankenævnet for Forsikring om at give os medhold. Nedenfor fremhæver vi hvorfor DBF's afvisning bør tilsidesættes, og hvorfor der er grundlag for dækning af skaderne i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.

1. Skaden er skjult og ikke nævnt i tilstandsrapporten

Facaderne på ejendommen er behandlet med plastbaseret facademaling, som ikke er egnet til ældre, pudsede murstenshuse som mit fra 1890. Denne behandling forhindrer muren i at "ånde", hvilket medfører til opfugtning, frostskafer og afskalning af facadepuds - forhold som nu er konstateret.

Denne teknisk forkerte behandling er ikke nævnt i tilstandsrapporten, og vi havde derfor ikke mulighed for at kende til den ved køb. Den er desuden skjult idet man ikke kan se det med det blotte øje, om der er brugt plastmaling. Hvilket **selskabets egen taksator** også konstaterer ved sit besøg ifm. anden skadeanmeldelse. Her kan han heller ikke ved syn alene konstatere at det var plastmaling. Han kradsede derfor en flage af malingen af og satte ild til det, for at konstatere at det antændte straks. Herefter bemærkede han mundtligt at det *"klart var en konstruktionsfejl at male med plast på et kalket hus, der så ikke længere kan ånde, og derfor skulle skaden meldes særskilt på Ejerskifteforsikringen."*

Vi bestrider også, at det påhviler os at dokumentere, at der ved overtagelsen forelå en konkret skade, når det er den anvendte facadebehandling – der ikke er nævnt i tilstandsrapporten – som medfører de konstaterede skader.

Ifølge forsikringsbetingelserne dækkes forhold, der:

- Ikke er nævnt i tilstandsrapporten og
- Først har vist sig efter overtagelsen

2. Skaden overstiger normal slid og ælde

Dansk Boligforsikring anfører, at der i tilstandsrapporten er nævnt generelle revner og afskalninger, som er almindelige i ældre huse. Men det forholder sig ikke sådan i dette tilfælde.

Der er tale om systematisk skade, der skyldes en tidligere fejlagtig behandling, og som har medført et omfattende behov for:

- Afrensning (f.eks. sandblæsning)
- Fugtudbedring og
- Korrekt overfladebehandling

Dette overstiger, hvad man kan henføre til almindelig vedligeholdelse. I øvrigt blev huset vurderet af konsulent fra DBF, som bekræftede årsagssammenhængen mellem malingen og skaderne

3. Præcedens fra lignende ankenævnsager Der foreligger flere relevante afgørelser fra Ankenævnet for Forsikring, hvor klagerne har fået medhold i sager om facadeproblemer forårsaget af plastmaling, blandt andet:

Sag mod Alm.Brand (apr. 2003)

- Problemstilling: Plastmaling på pudset facade medførte omfattende problemer, der krævede sandblæsning og ny puds/maling på alle facader
- Ankenævnet: konkluderede, at plastmalingen heller ikke var nævnt i tilstandsrapporten, og at skaderne hævede sig over det almindeligt forventelige ved en K2-karakter
- Resultat: Alm.Brand blev pålagt at dække ¾ af omkostningerne til fuld udbedring af hele facaden

Sag mod Dansk Boligforsikring (aug. 2019)

- Problemstilling: Skader på flere facader – Plastmaling, manglende tørretid og fugtbeskyttelse forårsagede afskalninger.
- Ankenævnet: Godtog at behandlingen var teknisk forkert og skjult; DTI bekræftede årsagen.
- Resultat: DBF havde først tilbudt delvis dækning, men ankenævnet fandt, at hele skadesbilledet måtte dækkes.

Sag mod Alm.Brand (apr. 2010)

- Problemstilling: Alvorlige afskalninger på facader, maskeret som almindelige revner i tilstandsrapporten.
- Ankenævnet: konkluderede, at facadens tilstand krævede komplet omlægning og dermed udgjorde en dækningsberettiget skade – uanset den eksisterende tilstandsrapport.

Disse sager dokumenterer, at plastmaling på ældre facader kan udgøre en dækningsberettiget skade, hvis:

- Den tekniske behandling er forkert
- Den ikke er nævnt i tilstandsrapporten
- Og skaden først opdages efter overtagelsen

Alle betingelser er opfyldt i vores sag.

4. Afhjælpning er ikke forbedring – men nødvendig skadeudbedring

De foranstaltninger, der kræves for at rette op på skaden (sandblæsning, ny facadebehandling, fugtspærre, hjørneprofiler mv.) er ikke forbedringer men nødvendige afhjælpemidler for at genskabe bygningens normale funktionstilstand.

At afvise med henvisning til, at det er ”forbedrende arbejde”, er forkert – Det handler om skadebegrænsning og udbedring, ikke luksusopgradering. Må vi her nævne at DBF havde så lang behandlingstid, og genererede et autosvar, der påbød os at vente med udbedring, til sagen var behandlet.

Murens tilstand blev derved væsentlig forværret hen over vinteren, med frostsprængning og voldsom afskalning på gavl mod øst, hvor vi ventede på DBF, uden at vi selv havde chancen for tid-

ligere skadesbegrænsning. Vi formoder at havde vi gået i gang med sandblæsning før vinter, havde der ikke været den samme mængde beskadiget puds under maling, til genetablering.

5. Afslutning og anmodning

Sammenfattende må det konkluderes, at :

- Plastmalingsens anvendelse er en skjult skade, som har forårsaget fugtophobning og afskalninger.
- Skaden ikke nævnt i tilstandsrapporten
- Skaden kan ikke forventes i et ældre hus, såfremt det var korrekt vedligeholdt
- Ejerskifteforsikringen skal netop dække den type forhold
- Der er tidligere praksis for at give klager medhold i skader på facader, som følge af Plastmaling

På baggrund af ovenstående anmoder vi derfor om, at Ankenævnet om at pålægge Dansk boligforsikring A/S at dække udgifterne til korrekt udbedring af facadeskaderne, herunder afrensning og behandling med egnede materialer, i overensstemmelse med både gældende forsikringsbetingelser, og tidligere praksis i lignende sager.

Vi står naturligvis til rådighed for eventuel yderligere dokumentation eller udtalelser."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
2		Ydervægge har flere mindre revner, f.eks. mod vest. Puds på ydermure er i områder med mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner, se f.eks. mod vest.	Der kan forekomme yderligere udvikling i forholdet på længere sigt.	Revnedannelser er almindeligt forekommende i ældre bygninger.

"

Af selskabets besigtigelsesrapport af 12/1 2024 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Anmeldte afskallet facade maling ses generelt rundt litra A

...

Konklusion

Årsagen til malingsafskallingerne skyldes en kombination facadens tæthed (maling og lag) som gør facaden mindre diffusionsåben i samspil med fugt (opstigende grundfugt) på grund af husets alder.

Det vurderes der er brugt plastbaseret facademaling, idet der ved test med ild ses at maling er brandbar.

Når det gælder facademaling, betegnes plastmaling som en diffusionsåben maling, men den er det selvfølgelig ikke i samme grad som kalk-, silikat-, silikone- og cementpulvermaling.

Årsagen til at mange facademaling er plastbaseret er, at de har gode vand- og smudsafvisende egenskaber, robust, elastisk og slidstærk, nem at påføre og kan hæfte på langt de fleste underlag.

Et hus som dette fra 1890 har opstigende grundfugt, som man ikke kan male sig ud af, uanset hvor diffusionsåben en maling man bruger.

Forhold tilstede ved overtagelsen, men udviklet sig siden. Ved øst vendte gavl ses kraftige frost sprængninger som forsikringstager oplyser hun ikke tidligere har bemærket.

Litra A opført 1890, og ses opført i henhold til normal byggeskik for opførselsåret.

Det vurderes der er tale om kosmetiske afskalninger. Det er beskrevet i tilstandsrapport at udvikling kan ske på sigt.

...

Udbedring og økonomi

Sandblæsning af facader rundt litra A, kalkning af facader rundt litra A

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

Sandblæsning 30-40.- pr m², dertil kommer malerbehandling. Malerarbejde vurderes 25-35.000."

Af besigtigelsesrapport af 5/3 2024 udarbejdet af klagerens husforsikringsselskab fremgår bl.a.:

"* Hvad er årsagen til skaden?

...

- 2 # Facaden er med flere små og store revner, hertil falder puds af flere steder samt maling, det kunne ved besigtigelse konstateres at der er anvendt forkert facademaling (plastik maling).

- Dette gør at facaden ikke kan ånde og det gør at fugt kan hobe sig op i facaden og derved begynder at boble op samt skalle af med maling og løs puds.

*** Hvordan kan skaden repareres?**

...

- 2 # Løs puds fjernes. Plastik maling afrenses. puds rep. af facade og slut kalkmaling."

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, deformering, 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.

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

103508

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.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

Forsikringen dækker ikke:

4.1

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

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, der er opført i 1890, den 1/2 2023. Klageren kræver, at selskabet dækker udgiften til sandblæsning af facaderne (15.000 kr. inkl. moms.) og genopbygning af mur efter sandblæsning (117.262,50 kr. inkl. moms), da facademalingen skaller af. Klageren har anført, at årsagen til, at malingen skaller af, er, at facaden er malet med en ikke-diffusionsåben plastmaling ovenpå kalk, hvilket er en konstruktionsfejl. Klageren har anført, at selskabets taksator ved sin besigtigelse anførte, at "han heller ikke i tilstandsrapporten kan se noget nævnt om plastmaling. Hans ord var: 1. at det var yderst brandfarligt med plastmaling, især også fordi det er et stråetægt hus. 2. at ydermuren skulle sandblæses og genopbygges bagefter, da sandblæsningen nok ville hive en masse puds med ned. På hans foranledning, anlægger vi derfor trygt endnu en skade for fjernelse af plastmaling/genopbygning af ydermur, og venter med at gå i gang, da selskabet skriver at vi ikke må gøre noget, før sagen er afgjort. De afviser med forskellige grunde. Dog uden direkte henvisning til det manglende forhold/benævnelse i tilstandsrapporten."

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten, og at der ikke er forhold ved facadebehandlingen, ud over hvad der er anmærket i tilstandsrapporten, som opfylder forsikringens skadebegreb. Selskabet har herved bl.a. anført, at der er tale om et hus fra 1890 med massive murstensvægge, der er pudset og malet, og som er opført på kampestensfundament. Selskabet har henvist til, at selskabets taksator vurderer, at årsagen til

afskallingerne er facadens tæthed (maling og lag) i kombination med fugt (opstigende grundfugt), som naturlig følge af måden man byggede på i 1890. Selskabet har uddybende anført, at plastbaseret facademaling ikke er lige så diffusionsåben som f.eks. kalk eller silikatmaling, men at det ikke kan betragtes som en fejl eller skade, at der er anvendt plastbaseret facademaling. Uanset hvor diffusionsåben en facademaling man anvender, så vil den blive tættere afhængig af antal lag og tykkelse. Man kan heller ikke undgå opstigende grundfugt, uanset hvilken (grad af diffusionsåben) facademaling man anvender. Revner og afskalninger er derfor et almindeligt og uundgåeligt vilkår for sådanne ældre huse. Det ligger desuden også uden for forsikringens dækningsomfang at dække etablering af fugtspærre, som er en opgradering af ejendommens tidstypiske konstruktioner.

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klageren, der skal bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at selskabets taksator har givet tilsagn om forsikringsdækning, eller at der var forhold ved ejendommens facader, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens forhold nr. 2, at "Ydervægge har flere mindre revner, f.eks. mod vest. Puds på ydermure er i områder med mangelfuld

vedhæftning, afskalninger og revner, se f.eks. mod vest." I risiko og bemærkninger er det tilføjet, at: "Der kan forekomme yderligere udvikling i forholdet på længere sigt. Revnedannelser er almindeligt forekommende i ældre bygninger." Nævnet bemærker, at forholdene ikke kan siges at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet beskrivelsen ikke er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at klageren ikke på grundlag heraf har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

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

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck