

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. november 2025 blev i sag nr. 103666:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 23/5 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

1,5 år efter overtagelsen af ejendommen begynder malingen og pudsen på anneksets facade, samt på den sydvendte del af gavlen på hovedhuset, at skalle af. Vi retter henvendelse til ETU, som efterfølgende besigtiger ejendommen. ETU afviser herefter vores skadesanmeldelse med henvisning til, at den anvendte type maling ikke kan bestemmes, og at det må anses som forventeligt, at facaden krakelerer og skaller af som følge af opstigende grundfugt.

Ved overtagelsen af ejendommen fremstod facaderne, på både hovedhuset og annekset, nymalede, flotte og velholdte. Tilstandsrapporten var desuden helt uden anmærkninger. I den forbindelse nævnte sælger - der i øvrigt er professionel maler til daglig - at resten af den anvendte facade-maling var placeret i annekset til fri afbenyttelse. På malerbøtten fremgår det, at der er tale om akrylplastmaling, som sælger har anvendt til at male facaderne. Ifølge etiketten er malerbøtten produceret den 14.10.2020. Facaderne må derfor formodes at være blevet malet cirka to år inden vi konstaterede skaderne.

Ved besigtigelsen påpeger ETU, at maling som udgangspunkt bør have en forventet levetid på omkring fem år. Vi er naturligvis klar over, at opstigende grundfugt i ældre bygninger kan forekomme, men det er væsentligt at bemærke, at der i forbindelse med renoveringen af facaderne er anvendt akrylplastmaling - en type maling, som ikke er egnet til ældre, fugtpåvirkede murværk. Akrylplastmaling er ikke diffusionsåben, og anvendelsen har medført, at fugten indefra ikke har kunnet slippe ud, hvilket har resulteret i afskalning af både maling og puds.

To murermestervirksomheder, vi har været i kontakt med, har uafhængigt af hinanden bekræftet dette. Der er således tale om skader, som ikke skyldes almindelig ældning, men som i stedet er opstået som følge af teknisk forkert udførelse i strid med gængs byggeskik og fagligt korrekt praksis. Dette forhold forstærkes yderligere af, at sælger, som professionel maler, burde have haft indgående kendskab til, hvilken type maling der burde være anvendt for at undgå afskalninger efter så kort tid.

På baggrund af ovenstående mener vi ikke, at forholdet falder inden for den latente vedligeholdelsesbyrde, der normalt påhviler husejere. Det er vores opfattelse, at husets facader er blevet 'sminket' som en del af en hurtig salgsforberedelse, og at sælger ikke er indstillet på at erkende, at der er anvendt en forkert type maling, som har forhindret murværket i at ånde. Som følge af dette, er det vores opfattelse, at huset har lidt et væsentligt værditab.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at selskabet skal anerkende, at skaden er dækningsberettiget, ved at afholde de udgifter, der måtte være forbundet med en udbedring. Siden anmeldelsen til ETU, har skaden taget til i sådan et omfang, at vi har været nødsaget til at påbegynde renovering af anneks og hovedhuset."

Selskabet har den 24/6 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Hermed skal jeg på vegne af selskabet komme med bemærkninger til klagen.

Oplysning om den forsikret ejendom og ejerskifteforsikringen.

Ejendommen er opført i 1907, og efter gængs byggeskik er ejendommen opført uden fugtsikring.

Klager overtager ejendommen den 01. juli 2021, og ejerskifteforsikringen træder i kraft samme dag.

Klager har købt en 10-årige ejerskifteforsikring med udvidet dækning under police 618274 med betingelserne EJE-01.

Police fremlægges som bilag A og betingelser som bilag B.

Anmeldt forhold

Afskalling af maling anmeldes til ejerskifteforsikring omkring 1 år og 9 måned *efter* overtagelsen.

Som bilag C fremlægges anmeldelsen af 04. april 2023, hvoraf fremgår,

Beskrivelse af skaden

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

Skaden er sket flere steder på facaden af huset + anneks

Beskriv skaden (udførlig beskrivelse)

Da vi flyttede ind i vores hus i 2021, fremgik malingen på huset forholdsvis ny. ... Vi har nu opdaget, at malingen flere steder krakelerer af huset og tager noget af pudset med sig. Vi har derfor oplevet at der flere steder i haven ligger store flager af maling fra huset, som er faldet af.

Evt. udtalelse fra håndværker

Vi har ikke talt med en maler omkring skaderne, men har alene rådført os med en anden håndværker som mener, at den maling der kunne være anvendt til huset er plastik-maling, og at den

tidligere ejer af huset blot har malet oven på pudset. Han mener derfor, at fordi den tidligere ejer har malet oven på pudset, kan det ikke 'binde' og derfor krakelerer det af.

Som bilag D fremlægges anmeldelsen af 04. marts 2024, hvor samme forhold genanmeldes, hvoraf fremgår:

Beskrivelse af skaden

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

Facaden på henholdsvis hus og anneks

Beskriv skaden (udførlig beskrivelse)

Hej Vi anmeldte sidste år en sag til ejerskifteforsikringen angående facaden på vores hus. Vi overtog vores hus i sommeren 2021. Huset var på daværende tidspunkt forholdsvist nymalet. Da vi nærmer os efterår/vinter 2022 begynder malingen på facaden af vores anneks at skalle af. I tilstandsrapporten, da vi købte huset, var der ingen anmærkninger at bemærke. Vi anmelder skaden til forsikringen med henvisning til, at der er anvendt akrylplastmaling til at male facaden på huset. Med et hus opført i 1907, hvor der kan forventes opstigende fugt i fundamentet, er akrylplastmaling dømt til at skalle af facaden, da huset i givet fald ikke kan ånde. Det rette valg burde her have været diffusionsåbenmaling. Det skal siges, at den tidligere ejer af huset ... burde have vidst, at akrylplastmaling ikke ville være det rette valg. Han har efterladt den bøvle maling til os, som han i tidernes morgen anvendte til at male facaden på huset. Ved vores seneste anmeldelse, var det alene anneks som skallede maling af. Nu, 1 år senere, er malingen også begyndt at skalle af vores hovedhus. Se vedlagte billeder. Vi vil derfor gerne anmelde sagen på ny, da vi kan påvise, at det er akrylplastmaling, som er anvendt til facaden på huset.

Evt. udtalelse fra håndværker

En håndværker bekræfter, at der er tale om akrylplastmaling, hvilket gør at murværket ikke kan ånde, som derfor har resulteret i, at malingen skaller af.

Tilstandsrapporten for ejendommen

Inden købet af ejendommen har klager modtaget tilstandsrapport ..., som er fremlagt af klager.

Rammerne for Ankenævnet

Ejerskifteforsikringens dækning, herunder skadebegrebet følger af selskabets forsikringsbetingelser.

De centrale elementer i skadebegrebet følger af punkt 3.1 og 3.2 i betingelser:

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 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.

3.1.3. Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament).

3.1.4. Lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

3.1.5. Udbedring af manglende eller nedsat funktion af el-installationer i eller på de forsikrede bygninger.

3.1.6. Lovliggørelse af el-installationer i eller på de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet til ETU Forsikring.

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.

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

På baggrund af klageskemaet er det selskabets forståelse, at Ankenævnet skal tage stilling til, hvorvidt det udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand, at facaderne er behandlet med akrylplastmaling.

Sagsfremstilling

Det er tale om en ejendom opført i 1907 uden fugtsikring. Ved overtagelsen den 01. juli 2021 fremstår ejendommen med pudsede og malede facader.

Klager anmelder den 04. april 2023, at maling/puds skaller af, fordi tidligere ejer har anvendt en forkert type maling.

Ejerskifteforsikringen afviser den 09. april 2024, at forholdet udgør en dækningsberettigende skade, idet forsikringens skadesdefinition ikke ses opfyldt.

Klager gør den 13. april 2024 indsigelse i forhold til afgørelsen, som ejerskifteforsikringen den 22. april 2024 fastholder.

Korrespondancen fremlægges som bilag E.

Klager indsender den 13. maj 2024 klage til selskabets klageafdeling, som ved afgørelse af 03. juli 2024 fastholder afvisning med henvisning til følgende kendelser fra Ankenævnet:

Ankenævnet for Forsikring

5.

103666

29.04.2020	 94136	Tilstandsrapport, ejerskifteforsikring, skadebegrebet, facade, vedligeholdelse	Dansk Boligforsikring	Ejerskifteforsikring	Selskab medhold	Nej
Klager over selskabets afvisning af at dække afskallende puds og maling på facader. Nævnet kunne ikke kritisere selskabets afgørelse, da en køber ikke kunne forvente, at vedligeholdelse af facader gennem årene var foretaget optimalt. Nævnet lagde herudover vægt på afskalningernes omfang. Nævnet bemærkede, at der påhvilede malede, pudsede facader en latent vedligeholdelsesbyrde, og at nævnet ikke fandt det godtgjort, at det anmeldte forhold adskilte sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af samme alder. Selskab medhold.						
01.04.2020	 94572	Ejerskifteforsikring, sagkyndige, facade, mur, fejlbehandling	Tryg Forsikring	Ejerskifteforsikring	Selskab medhold	Nej
Klager over selskabets afvisning af at dække afrensning af facader. Klagers hus havde pudsede og malede gasbeton-ydervægge. Efter at malingen var begyndt at skalle af, havde klager bedt om tilbud fra en håndværker på maling af facaderne. Håndværkeren havde oplyst, at facaderne tidligere var blevet malet med forkert maling, og at det var nødvendigt at afrense facaderne med sandblæsning for at kunne male på ny. Nævnet kunne ikke kritisere selskabets afgørelse, da der ikke var oplysninger i sagen om, at de konstaterede afskalninger skyldtes byggetekniske fejl ved for eksempel pudsning af facaderne. Nævnet lagde også vægt på, at en køber ikke kunne forvente, at vedligeholdelse af facader gennem årene var foretaget optimalt. Nævnet lagde herudover vægt på afskalningernes omfang, som det fremgik af fotos og de fremsendte udtalelser. Nævnet bemærkede, at der efter nævnets opfattelse påhvilede malede, pudsede facader som de pågældende en latent vedligeholdelsesbyrde, og at nævnet ikke fandt det godtgjort, at det anmeldte forhold adskilte sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af samme alder. Selskab medhold.						
20.06.2018	 91835	Ejerskifteforsikring, skadebegrebet, facade	Dansk Boligforsikring	Ejerskifteforsikring	Selskab medhold	Nej
Klager over afvisning af dækning for afskalninger af malede facader. Forholdet var anmeldt ca. 1½ år efter overtagelsen. Klagers maler anførte, at årsagen til afskalningerne var, at plastmalingen ikke var diffusionsåben nok. Selskabets besigtigelseskonsulent anførte, at afskalningerne skyldtes fugtindtrængen gennem almindelige fine revner ved mørtelfuger i murværk. Nævnet fandt det ikke bevist, at der forelå en skade i forsikringens forstand. Nævnet lagde vægt på, at der for sådanne ejendomme påhvilede en latent vedligeholdelsesbyrde, og at klager ikke havde godtgjort, at der ikke var anvendt gængse materialer/udførelsesmetoder ved tidligere ejers vedligehold af facaderne. Selskab medhold.						

I alle de sager, Ankenævnet har behandlet angående fejlbehandling af pudsede og malede facader, har ankenævnet anført:

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

Klage og klagesvar fremlægges som bilag F.

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 01. juli 2021, der udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand.

Anmeldte forhold er konstateret på ejendommen opført i 1907 og er opført uden fugtsikring. Årsagen anses for at opstigende grundfugt og at vedligehold af facade ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

Forholdet nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Ankenævnet for Forsikring

6.

103666

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.

Ankenævnet har i flere sager udtalt, at fejlbehandling af facader ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, bl.a. i tidligere nævnte kendelse 94136, 94572 og 91835, men også i kendelse 93851

30.06.2020	 93851	Tilstandsrapport, ejerskifteforsikring, revner, mur, fugt, vedligeholdelse	Dansk Boligforsikring	Ejerskifteforsikring	Selskab medhold	Nej
Klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning vedrørende facaderne på ejendom fra 1923. Sælger havde malet facaderne uden at afrense kalklag. Nævnet kunne ikke kritisere selskabets afvisning af fejlbehandling af facaderne, da en køber af en ældre ejendom ikke kunne forvente, at vedligeholdelse af facaderne gennem årene var foretaget optimalt, og da pudsede og malede facader var vedligeholdelseskrævende. Nævnet bemærkede, at facaderne ifølge tilstandsrapporten stedvist havde ujævnt puds, hvilket indikerede, at grundbehandlingen af facaderne ikke var udført håndværksmæssigt korrekt. Nævnet lagde også vægt på, at det ikke fremgik af sagen, at murværket havde taget skade som følge af malearbejdet. Nævnet kunne heller ikke kritisere selskabets afvisning af at dække revnedannelse i den ene gavl, da det måtte anses som almindeligt, at der var revner i ældre ejendomme, og da klager ikke havde godtgjort, at revnerne havde betydning for gavlens bæreevne. Selskabet medhold.						

"

Klageren har i brev af 17/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Hermed tilbagemelding på ETU's svar af 1. Juli 2025.

Vi er indforstået med, at der foreligger en latent vedligeholdelsesbyrde for ejendomme af årgang som vores. Vi er også indforstået med Nævnets tidligere afgørelser, hvorved en køber af en ældre ejendom ikke kan forvente, at vedligeholdelse af facader igennem årene har været foretaget optimalt. Men det synes at være indgribende, at man som husejer skal forvente at slibe og male sit hus hvert 2. år. Vi har dags dato vedhæftet udtalelser fra to uafhængige håndværkere, som begge, uafhængigt af hinanden, oplyser at afskalning af maling og pudsen skyldes anvendelsen af en ikke-diffusionsåben maling. Vi har tidligere vedhæftet dokumentation for, at det har været akrylplastmaling, som har været anvendt som facademaling på ejendommen. Altså en ikke-diffusionsåben maling, som gør at huset ikke kan ånde.

Vi bemærker desuden, at ETU hævder at årsagen til afskalning af puds og maling skyldes opstigende grundfugt, hvilket er forventeligt for ejendomme af denne alder. Vi bestrider, jf. ovenstående, at afskalningen kan henføres dette ene og alene. Jf. den taksator, som var udsendt fra ETU, blev det oplyst, at man forventeligt grundet opstigende grundfugt, skulle forvente en vedligeholdelse af facaden hvert 5-6 år. Henset afskalningerne har fundet sted 1,5 - 2 år efter facaderne på huset er blevet male, må årsagen derved skyldes noget andet end blot opstigende grundfugt.

Vi har en formodning om, at sælger af huset har 'sminket' ejendommen forud for salg. Vi bestrider derfor, at afskalninger af maling og puds af hele annekset og dele af hovedhuset blot er en kosmetisk skade. Der er tale om en skade som forringer værdien af boligen nævneværdigt.

...

I forlængelse af tidligere besked, fremsender vi her de sidste bemærkninger som svar på ETU's svar af 1. Juli 2025.

Hvis ikke afskalning og puds af facaden bliver behandlet korrekt, må det forventeligt medføre yderligere skader på huset, som ydermere kan forringe værdien af huset."

Ankenævnet for Forsikring

7.

103666

Selskabet har i brev af 15/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers bemærkninger giver anledning til følgende supplerende bemærkninger.

Udtalelser fra håndværkere

Begge udtalelser er tilsyneladende afgivet uden besigtigelse af facaderne - formentlig ud fra billeder fremsendt af klager. Selvom en eller begge udtalelserne skulle være afgivet efter besigtigelse udgør forholdet ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand jfr. bl.a. kendelse 94572

01.04.2020	 94572	Ejerskifteforsikring, sagkyndige, facade, mur, fejlbehandling	Tryk Forsikring	Ejerskifteforsikring	Selskab medhold	Nej
Klager over selskabets afvisning af at dække afrensning af facader. Klagers hus havde pudsede og malede gasbeton-ydervægge. Efter at malingen var begyndt at skalle af, havde klager bedt om tilbud fra en håndværker på maling af facaderne. Håndværkeren havde oplyst, at facaderne tidligere var blevet malet med forkert maling, og at det var nødvendigt at afrense facaderne med sandblæsning for at kunne male på ny. Nævnet kunne ikke kritisere selskabets afgørelse, da der ikke var oplysninger i sagen om, at de konstaterede afskalninger skyldtes byggetekniske fejl ved for eksempel pudsning af facaderne. Nævnet lagde også vægt på, at en køber ikke kunne forvente, at vedligeholdelse af facader gennem årene var foretaget optimalt. Nævnet lagde herudover vægt på afskalningernes omfang, som det fremgik af fotos og de fremsendte udtalelser. Nævnet bemærkede, at der efter nævnets opfattelse påhvilede malede, pudsede facader som de pågældende en latent vedligeholdelsesbyrde, og at nævnet ikke fandt det godt gjort, at det anmeldte forhold adskilte sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af samme alder. Selskab medhold.						

Opstigende grundfugt

Klager angiver selv i anmeldelsen fremlagt som bilag D, at årsagen er afskalling af den (forkerte) anvendte maling er opstigende grundfugt.

Beskrivelse af skaden

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

Facaden på henholdsvis hus og anneks

Beskriv skaden (udførlig beskrivelse)

Hej Vi anmeldte sidste år en sag til ejerskifteforsikringen angående facaden på vores hus. Vi overtog vores hus i sommeren 2021. Huset var på daværende tidspunkt forholdsvis nymalet. Da vi nærmer os efterår/vinter 2022 begynder malingen på facaden af vores anneks at skalle af. I tilstandsrapporten, da vi købte huset, var der ingen anmærkninger at bemærke. Vi anmelder skaden til forsikringen med henvisning til, at der er anvendt akrylplastmaling til at male facaden på huset. Med et hus opført i 1907, hvor der kan forventes opstigende fugt i fundamentet, er akrylplastmaling dømt til at skalle af facaden, da huset i givet fald ikke kan ånde. Det rette valg burde her have været diffusionsåbenmaling. Det skal siges, at den tidligere ejer af huset drev selvstændig virksomhed som maler, og derfor burde have vidst, at akrylplastmaling ikke ville være det rette valg. Han har efterladt den bøtte maling til os, som han i tidernes morgen anvendte til at male facaden på huset. Ved vores seneste anmeldelse, var det alene anneks som skallede maling af. Nu, 1 år senere, er malingen også begyndt at skalle af vores hovedhus. Se vedlagte billeder. Vi vil derfor gerne anmelde sagen på ny, da vi kan påvise, at det er akrylplastmaling, som er anvendt til facaden på huset.

Evt. udtalelse fra håndværker

En håndværker bekræfter, at der er tale om akrylplastmaling, hvilket gør at murværket ikke kan ånde, som derfor har resulteret i, at malingen skaller af.

Selskabet er fortsat af den opfattelse, at årsagen til afskalling anses for at opstigende grundfugt og at vedligehold af facade gennem årene ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

Forringelse af boligens værdi nævneværdigt

Selskabet bestrider, at der er tale om en skade som forringer værdien af boligen nævneværdigt i ejerskifteforsikringens forstand.

Værdien af boligen skal i ejerskifteforsikringens forstand forstås som den byggetekniske værdi, og uagtet forholdene ved facade er boligens værdien ikke nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendommene.

Yderligere skader

Det er lidt uklart, hvilke yderligere skader på huset, som klager mener, vil opstå.

Hvis klager ikke afrenser facaderne som en del af almindelige vedligehold, må klager naturligvis forvente at der vil komme nye afskallinger.

Sammenfattende

Selskabet kan henholde sig til anførte i nærværende og tidligere indlæg samt henviser til den foreliggende praksis fra Ankenævnet herunder kendelserne 94136, 94572, 91835 og 93851.

Selskabet fastholder derfor, at klager ikke løftet bevisbyrden for en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen."

Klageren har i brev af 19/8 2025 samt 20/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet, ETU, påtaler i deres seneste svar med henvisning til Bilag D, at vi som klager angiveligt skulle vedkende os, at årsagen til afskalling skyldes opstigende grundfugt. Dette er ikke korrekt. Det bør ETU også være fuldt ud bekendt med på nuværende tidspunkt. Vi blev af taksator oplyst, at det er forventeligt, at der kan forekomme opstigende grundfugt i huse som har tilsvarende alder som vores, og at dette typisk strækker sig 1 meter op af facaden fra fundamentet, hvorfor malingen i disse tilfælde kan have vanskeligere ved at binde. Som det ses på de billeder vi har vedhæftet af facaden, afskaller malingen af HELE facaden, og således ikke kun 1 meter op fra fundamentet. Efter vores opfattelse er der således ingen tvivl om, at denne afskalning skyldes den forkerte anvendte maling, som har gjort at hele facaden ikke kan ånde.

...

Selskabet hævder at begge udtalelser fra håndværkere er givet uden besigtigelse. Hvordan Selskabet kan antage dette uden at have kendskab til de dialoger vi har haft med håndværkerne, kan man undre sig over. Begge håndværkere var efter dialog via mail ude og kigge på ejendommen og afgive tilbud på at få det udbedret. Begge tilbud kan dokumenteres. Mureren som der henvises til i 'Malerudtalelse 2' var efter fremsendelse af billeder ude og besigtige ejendommen, og kunne meget hurtigt konstatere at 1) der ikke var anvendt en diffusionsåben maling, og 2) at pudsen/mørtlen som var anvendt på facaden ej heller var det korrekte valg sammen med den valgte maling, da huset på ingen måde kunne ånde. Han oplyste os ligeledes, at det ikke ville være tilstrækkeligt blot at afrense malingen, men at det ville være nødvendigt at slibe hele facaden ind til murerstenene, så huset kunne tørre op, førend ny puds/maling kunne påføres.

Et tilbud som vi efterfølgende takkede 'ja' til. Det er derfor værd at bemærke, at facaden på hhv. anneks og dele af hovedhuset blev slebet tilbage i sommeren 2024, hvorefter det har tørret op frem til foråret 2025. Annekset og dele af hovedhuset er nu, henover sommeren, blevet påført den korrekte puds."

Selskabet har i brev af 2/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Udtalelser fra håndværkere

Som anført i tidligere indlæg er det ikke af betydning, hvorvidt udtalelserne skulle være afgivet efter besigtigelse.

Selskabet fastholder, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. I den forbindelse henvises der igen til kendelse 94572 fra tidligere indlæg.

Udbedringsmetode

Klager anfører, at forholdet er udbedret.

Udbedringsmetoden med slibning helt ind til murstene taler for, at vedligeholdelse af facaderne gennem årene ikke har været foretaget optimalt. I den forbindelse henvises der igen til kendelserne 94136, 94572 og 91835 fra tidligere indlæg.

Desuden bemærkes, at klager ikke har påvist skader på murværket.

Opstigende grundfugt

Selskabet henviser til det anførte i klagers skadesanmeldelsen fremlagt som bilag D.

Selvom opstigende grundfugt alene skulle kunne forårsage afskalling i op til 1 meter fra facade, betyder det ikke at øvrige afskalling ikke er en følge af ejendommens konstruktion, idet ejendommen er opført i 1907 uden fugtsikring.

Sammenfattende

Selskabet kan henholde sig til anførte i nærværende og tidligere indlæg samt henviser til den foreliggende praksis fra Ankenævnet herunder kendelserne 94136, 94572, 91835 og 93851.

På baggrund af ejendommens alder og konstruktion måtte klager forvente en ikke uvæsentlig vedligeholdelsesbyrde, og klager kunne heller ikke forvente, at vedligeholdelse af facaderne gennem årene er foretaget optimalt.

Selskabet fastholder derfor, at klager ikke løftet bevisbyrden for en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen."

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

Det fremgår af tilstandsrapporten:

"

BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
2		Der er enkelte revner i soklen.	Den mindre revne i sokkel i facade mod udhus går lidt op i murværk / ydermuren. Det vurderes, at skaden ikke udvikler sig væsentligt.	Hvis revnerne reparerer, vil de sandsynligvis opstå igen.

Ankenævnet for Forsikring

10.

103666

...

YDERMUR		SVAR
5.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i ydermur?	Nej
5.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på ydermurene?	Nej
5.3	Har du kendskab til, at ydermur er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej

...

FUNDAMENTER/SOKLER		SVAR
7.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i fundamenter/sokler?	Nej

Det fremgår af skadeanmeldelsen den 4/4 2023:

"Hvornår blev skaden opdaget?

Dato

11.03.2023

...

Beskrivelse af skaden

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

Skaden er sket flere steder på facaden af huset + anneks

Beskriv skaden (udførlig beskrivelse)

Da vi flyttede ind i vores hus i 2021 fremgik malingen på huset forholdsvis ny. Dette set i lyset af, at sælger af ejendommen er maler og har sit eget malerfirma. Vi har nu opdaget, at malingen flere steder krakelere af huset og tager noget af pudset med sig. Vi har derfor oplevet at der flere steder i haven ligger store flager af maling fra huset, som er faldet af.

Evt. udtalelse fra håndværker

Vi har ikke talt med en maler omkring skaderne, men har alene rådført os med en anden håndværker som mener at den maling der kunne være anvendt til huset er plastik-maling, og at den tidligere ejer af huset blot har malet oven på pudset. Han mener derfor, at fordi den tidligere ejer har malet oven på pudset, kan det ikke 'binde' og derfor krakelere det af."

Det fremgår af skadeanmeldelsen den 4/3 2024:

"Hvornår blev skaden opdaget?

Dato

12.12.2022

...

Beskrivelse af skaden

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

Facaden på henholdsvis hus og anneks

Beskriv skaden (udførlig beskrivelse)

Hej Vi anmeldte sidste år en sag til ejerskifteforsikringen angående facaden på vores hus. Vi overtog vores hus i sommeren 2021. Huset var på daværende tidspunkt forholdsvis nymalet. Da vi

Ankenævnet for Forsikring

11.

103666

nærmer os efterår/vinter 2022 begynder malingen på facaden af vores anneks at skalle af. I tilstandsrapporten, da vi købte huset, var der ingen anmærkninger at bemærke. Vi anmelder skaden til forsikringen med henvisning til, at der er anvendt akrylplastmaling til at male facaden på huset. Med et hus opført i 1907, hvor der kan forventes opstigende fugt i fundamentet, er akrylplastmaling dømt til at skalle af facaden, da huset i givet fald ikke kan ånde. Det rette valg burde her have været diffusionsåbenmaling. Det skal siges, at den tidligere ejer af huset driver selvstændig virksomhed som maler, og derfor burde have vidst, at akrylplastmaling ikke ville være det rette valg. Han har efterladt den bøtte maling til os, som han i tidernes morgen anvendte til at male facaden på huset. Ved vores seneste anmeldelse, var det alene annekset som skallede maling af. Nu, 1 år senere, er malingen også begyndt at skalle af vores hovedhus. Se vedlagte billeder. Vi vil derfor gerne anmelde sagen på ny, da vi kan påvise, at det er akrylplastmaling, som er anvendt til facaden på huset. Evt. udtalelse fra håndværker En håndværker bekræfter, at der er tale om akrylplastmaling, hvilket gør at murværket ikke kan ånde, som derfor har resulteret i, at malingen skaller af."

Det fremgår af murerVirksomhed1's mail til klageren den 22/4 2024:

"Tak for billeder.

Størstedelen af problemet skyldes nok at der er benyttet en forkert maling. Det ser for mig ud til at malingen er for tæt og derfor kan murværket ikke ånde, det viser sig så i form af afskalninger og udposninger på facaderne.

Derudover ser det ud til at der tidligere er lavet nogle reparationer med en forkert mørtel også men det er lidt svært at se ud fra billederne.

Jeg vil som tidligere nævnt meget gerne kigge forbi så vi sammen kan tage en snak om de forskellige løsningsforslag."

Det fremgår af murerVirksomhed2's mail til klageren den 29/4 2024:

"Facaderne ser ud til at være blevet malet med ikke diffusions åben maling, hvilket gør at murværket ikke kan ånde og dermed begynder malingen at skalle af."

Det fremgår af selskabets mail til klageren den 3/7 2024:

"I har den 12. december 2022 konstateret, at facaden afskaller på annekset og efterfølgende også på hovedhus.

Den 4. april 2023 anmelder I skaden med en konstateringsdato den 11. marts 2023 for yderligere afskalninger ...

...

Den 4. marts 2024 gen-anmelder skaden ..., idet I oplyser en anden konstateringsdato, som denne gang er sat til 12. december 2022.

...

Samme skade bliver ikke mere dækningsberettiget af, at blive anmeldt flere gange, som I også har erfaret i vores afgørelser.

Taksator ... har tidligere efter sin besigtigelse meldt tilbage til jer, at der er tale om ældre bygninger uden en egentlig fugtspærre placeret mellem selve det ydre murværk og fundament/sokkel - dog helt sædvanligt opført/udført henset til hustypen og hvordan man gængs byggede dengang.

Taksator kunne også helt forventelig måle opstigende grundfugt hovedsageligt nederst på murværket på bygningerne, hvor malingen skaller af - dog også højt op i gavlen på bygning B.

Ved hans besøg var det ikke muligt at bestemme den præcise type maling, som var anvendt, idet det kræver en nærmere analyse af malingen for afklaring. Derfor kan jeres håndværker heller ikke på det fornødne sikre grundlag konkludere, at der er tale om acrylmaling. Der findes mange forskellige malingstyper med forskellige egenskaber. *Det er dog overordnet fælles for dem alle, at de kræver et rent og tørt underlag ved påføringen for, at kunne hærde korrekt op og få en tilstrækkelig vedhæftning.*

Jeres hus fremstår kontinuerligt opfugtet i facader i et eller andet omgang, hvorfor malingen ikke kommer til at hæfte godt ved puds.

Udfordringen på jeres ejendom er netop, at den har opstigende grundfugt og derfor vil malingen hurtigere skalle af disse steder end normalt og der må påregnes hyppigere vedligehold. Hvornår ejendommen præcis er malet har taksator ikke kunnet finde nærmere oplysninger omkring, men på baggrund af fotos fra google maps tilbage fra 2019, skønner taksator, at malingen af bygningen mindst er fra 2019.

Der er tale om et hus opført i 1907 med almindeligt forekommende opstigende grundfugt, hvilket i sig selv - uanset malingstype er acryl eller ikke er acryl typisk vil fremstå med afskallende puds og maling allerede af den grund, at der kontinuerligt forekommer opfugtning.

Der er allerede af den grund ikke tale om en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand, uanset vi er klar over, at I oplever facaderne skadede på grund af afskallende maling."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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 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.

...

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?

...

- 4.5 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.
- 4.6 Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

Det fremgår af information på malerbøtten, at den er tonet den 14/10 2020.

Klageren har fremlagt billeder af facaden på anneksets endegavl og hovedhusets endegavl, hvor der ses afskalninger.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1907 – den 1/7 2021. Klageren anmeldte den 4/4 2023, at malingen på anneksets facader skallede af. Klageren anmeldte den 4/3 2024, at malingen på hovedhusets facader også skallede af. Selskabet har afvist erstatning med henvisning til at forholdet ikke udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klageren ønsker dækning af udgifter til udbedring.

Klageren har anført, at hovedhuset og anneksets facader fremstod nymalede og velholdte. Tilstandsrapporten var uden anmærkninger. Klageren har anført, at sælgeren i forbindelse med renoveringen af facaderne har anvendt akrylplastmaling - en type maling, som ikke er egnet til ældre, fugtpåvirkede murværk. Ifølge etiketten var malerbøtten produceret den 14/10 2020, hvorfor facaderne formodes at være blevet malet cirka to år, inden skaderne blev konstateret. Klageren har anført, at akrylplastmaling ikke er diffusionsåben, hvorfor fugten indefra ikke har kunnet slippe ud, hvilket har resulteret i afskalning af både maling og puds. To murervirksomheder har bekræftet dette. Skaderne skyldes ikke almindelig ældning, men er opstået som følge af teknisk forkert udførelse i strid med gængs byggeskik og fagligt korrekt praksis. Klageren har

anført, at forholdet ikke falder inden for den latente vedligeholdelsesbyrde, der normalt påhviler husejere. Klageren har anført, at huset har lidt et væsentligt værditab. Klageren har anført, at afskalning af puds og maling ikke kun kan henføres til opstigende grundfugt, idet selskabets taksator oplyste, at man skulle forvente en vedligeholdelse af facaden hvert 5-6 år grundet opstigende grundfugt, og idet afskalningerne har fundet sted 1,5-2 år efter facaderne på huset er blevet malet. Klageren har anført, at der ikke er tale om en kosmetisk skade. Klageren har anført, at murervirksomheden oplyste, at det ikke ville være tilstrækkeligt blot at afrense malingen, men at det ville være nødvendigt at slibe hele facaden ind til murerstenene, så huset kunne tørre op, før ny puds/maling kunne påføres. Klageren har anført, at skaden udviklede sig, hvorfor klageren var nødt til at påbegynde renovering af anneks og hovedhuset. Facaden på hhv. anneks og dele af hovedhuset blev slebet tilbage i sommeren 2024, hvorefter det tørredes op frem til foråret 2025. Annekset og dele af hovedhuset er hen over sommeren blevet påført den korrekte puds.

Selskabet har anført, at ejendommen efter gængs byggeskik er opført uden fugtsikring, at årsagen til afskallingen er opstigende grundfugt, og at vedligehold af facaderne ikke er udført korrekt. Selskabet har anført, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Selskabet har anført, at en køber af en ældre ejendom ikke kan forvente, at vedligeholdelse af facaderne gennem årene har været foretaget optimalt, og der påhviler malede, pudsede facader en ikke ubetydelig vedligeholdelsesbyrde. Selskabet har anført, at det er uklart, hvilke andre skader på huset, som klageren mener, vil opstå. Hvis klager ikke afrenser facaderne som en del af almindelige vedligehold, må klager naturligvis forvente at der vil komme nye afskallinger. Selskabet har anført, at det er uden betydning, hvorvidt udtalelserne skulle være afgivet efter en besigtigelse. Selskabet har anført, at udbedringsmetoden med slibning helt ind til murstenene taler for, at vedligeholdelse af facaderne gennem årene ikke har været foretaget optimalt. Klageren har ikke påvist skader på murværket.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 2, at "beboelse – fundament/sokkel" er markeret med "gråt hus". Det fremgår, at "den mindre revne i sokkel i facade mod yderhus går lidt op i mur-

Ankenævnet for Forsikring

15.

103666

værk/ydermuren. Det vurderes, at skaden ikke udvikler sig væsentligt". Det fremgår videre, at "hvis revnerne repareres, vil de sandsynligvis opstå igen".

Det fremgår af skadeanmeldelsen den 4/4 2023, at "Skaden er sket flere steder på facaden af huset + anneks ... Da vi flyttede ind i vores hus i 2021 fremgik malingen på huset forholdsvis ny ... Vi har nu opdaget, at malingen flere steder krakelere af huset og tager noget af pudset med sig. Vi har derfor oplevet at der flere steder i haven ligger store flager af maling fra huset, som er faldet af ... Vi ... har alene rådført os med en anden håndværker som mener at den maling der kunne være anvendt til huset er plastik-maling, og at den tidligere ejer af huset blot har malet oven på pudset. Han mener derfor, at fordi den tidligere ejer har malet oven på pudset, kan det ikke 'binde' og derfor krakelere det af".

Det fremgår af skadeanmeldelsen den 4/3 2024, at "med et hus opført i 1907, hvor der kan forventes opstigende fugt i fundamentet, er akrylplastmaling dømt til at skalle af facaden, da huset i givet fald ikke kan ånde. Det rette valg burde her have været diffusionsåbenmaling. Det skal siges, at den tidligere ejer ... burde have vidst, at akrylplastmaling ikke ville være det rette valg. Han har efterladt den bøtte maling til os, som han i tidernes morgen anvendte til at male facaden på huset. Ved vores seneste anmeldelse, var det alene anneksset som skallede maling af. Nu, 1 år senere, er malingen også begyndt at skalle af vores hovedhus".

Det fremgår af murervirksomhed1's mail til klageren den 22/4 2024, at "størstedelen af problemet skyldes nok at der er benyttet en forkert maling. Det ser for mig ud til at malingen er for tæt og derfor kan murværket ikke ånde, det viser sig så i form af afskalninger og udposninger på facaderne. Derudover ser det ud til at der tidligere er lavet nogle reparationer med en forkert mørtel også men det er lidt svært at se ud fra billederne".

Det fremgår af murervirksomhed2's mail til klageren den 29/4 2024, at "facaderne ser ud til at være blevet malet med ikke diffusions åben maling, hvilket gør at murværket ikke kan ånde og dermed begynder malingen at skalle af."

Det fremgår af selskabets mail til klageren den 3/7 2024, at selskabets "taksator ... har tidligere efter sin besigtigelse meldt tilbage til jer, at der er tale om ældre bygninger uden en egentlig fugtspærre placeret mellem selve det ydre murværk og fundament/sokkel - dog helt sædvanligt opført/udført henset til hustypen og hvordan man gængs byggede dengang. Taksator kunne også helt forventelig måle opstigende grundfugt hovedsageligt nederst på murværket på bygningerne, hvor malingen skaller af - dog også højt op i gavlen på bygning B ... Jeres hus fremstår kontinuerligt opfugtet i facader i et eller andet omgang, hvorfor malingen ikke kommer til at hæfte godt ved puds. Udfordringen på jeres ejendom er netop, at den har opstigende grundfugt og derfor vil malingen hurtigere skalle af disse steder end normalt og der må påregnes hyppigere vedligehold. Hvornår ejendommen præcist er malet, har taksator ikke kunnet finde nærmere oplysninger omkring, men på baggrund af fotos fra google maps tilbage fra 2019, skønner taksator, at malingen af bygningen mindst er fra 2019".

På billeder af facaden på anneksets endegavl og hovedhusets endegavl ses der afskalninger af ydermuren.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3, at forsikringen dækker udbedring af skade på bygningerne og fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, 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.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4, at forsikringen ikke dækker: 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 forsik-

Ankenævnet for Forsikring

17.

103666

rede, jf. pkt. 3.1, eller forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise rigtigheden og størrelsen af sit krav.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved facaderne, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at udvendige vægflader på malede og pudsede huse er mere vedligeholdelseskrævende end andre typer udvendige vægflader, og at en køber ikke kan forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt.

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at vedligeholdelsesbyrden væsentligt går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af husets alder og konstruktion.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

18.

103666

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Svend Bjerg Hansen', is written over a light blue rectangular background.

Svend Bjerg Hansen