

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 18. marts 2026 blev i sag nr. 104168:

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 19/8 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I forbindelse med indhentning af tilbud på facademaling i maj 2024 gøres jeg opmærksom på at underlaget er fejlbehandlet og ikke egnet til maling uden sandblæsning. Jeg indhenter i den forbindelse flere udsagn fra fagfolk som kommer til samme konklusion. Jeg henvender mig på den baggrund til ejerskifteforsikringen d. 13. august 2024.

Efter DBF's besigtelse af ejendommen modtager jeg d. 13. august 2024 afslag på dækning. Jeg har efterfølgende indklaget til klageafdelingen og været i kontakt med deres juridiske afd. af flere omgange og modtaget endeligt afslag d. 7. august 2025. Konkret tidslinie fremgår af Bilag/Notat 2.

Undertegnede, ... , fremsender derfor klage over afslag fra Dansk Boligforsikring på ejerskifteforsikring, Sags nr. Policenr. ... , i forbindelse med fejlbehandling af og deraf kommende skader på ejendommens facader og støttemur, beliggende

Ejendommen er gennem de seneste 15 måneder flere gange gennemgået af forskellige fagfolk, herunder håndværksmestre og bygningssagkyndige som alle er kommet til samme konklusion, nemlig at facaderne er fejlbehandlede. Maling kan ikke binde på kalkede overflader. Dette underbygges af 2 BYG-ERFA blade fra henholdsvis 1991 og 1993, som derfor også betragtes som almen viden på tidspunktet for fejlbehandling/akryl maling af kalkede facader.

Efter rådføring med [bygherrerådgiver] samt [advokat], har jeg således besluttet at klage over Dansk Boligforsikrings afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

2.

104168

Til vurdering af sagen er vedlagt det til Dansk Boligforsikring tidligere fremsendte materiale, inkl. kopi af afslag fra DBF d. 7. august.

Supplerende til tidslinjen i Notat 2, tilføjes:

D. 7. juli 2025 fremsendes mail med nye oplysninger til klageafdelingen ved DBF samt anmodning om stillingtagen indenfor 10 arbejdsdage D. 7. august modtages afslag fra DBF på fremsendte * d. 19. August fremsendes på den baggrund klage til Ankestyrelsen

* Berigtigelse til afslag:

Iht. til afslag på dækning af skader på facader fra DBF d. 7. august berigtiges her af hensyn til transparens i sagen endnu engang det, i afslag af DBF, gentagne fremførte postulat:

'Konsulenten har vurderet, også særligt henset til at malingen har holdt i mere end 10 år, at malingen som er anvendt, er egnet som facademaling – også til tidligere kalkede facader'

Det er korrekt at skaden indberettes august 2024. Grunden hertil er opført gentagne gange i henvendelser til Dansk Boligforsikring. Det er faktuel forkert, at malingen har holdt i over ti år. Ejer har ved besøget af konsulenten fra DBF informeret om og fremvist, hvordan der er gjort løbende forbedringer / partielle reparationer og vedligehold af facaden allerede i forbindelse med overtagelsen af huset i april 2015. (Huset besigtiges og handles i oktober 2014 men overtages først pr. 1. april 2015) Det tilbagevises derfor at malingen har holdt i mere end 10 år og konstateres i stedet at tiltagende krakeleringer og brud i facaden ikke er anmeldt før det blev påvist af fagfolk, at der var tale om et teknisk problem og ikke som antaget af ejer - et kosmetisk problem, som kunne udbedres

med en almen maling af facaderne. Anmærkning slut.

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af de udgifter som opstår i forbindelse med den af fagfolk angivne nødvendige sandblæsning af facader og grundrensning af udsmykningsbånd/ gesims på ejendommen, begrundet i fejlbehandling af murværk før min ejertid."

Selskabet har den 13/10 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører fejlbehandlede facader, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring.

DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdet, som er anmeldt 9,5 år efter overtagelsen, ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet forholdet er kosmetisk og ikke har betydning for facadernes funktion og holdbarhed.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1919, beliggende ... den 21. marts 2015. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 8. oktober 2014.

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

Den 17. august 2024 anmelder klager, at facaderne er behandlet med forkert maling. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C. Sammen med skadeanmeldelsen fremsender klager en rapport udarbejdet af [producent] og en udtalelse fra [håndværker]. Begge udtalelser er fremlagt af klager.

Den 10. september 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Den 13. september 2024 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 17. januar 2025 fastholder dækningsafslaget. Klager kommer med flere indsigelser, bl.a. ved [bygherrerådgiver], men DBF fastholder afgørelsen.

Supplerende korrespondance fremlægges som bilag E.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udgifter forbundet med en sandblæsning af facader og grundrensning af udsmykningsbånd/gesims.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 21. marts 2015 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 en murermestervilla opført i 1919 med pudsede og malede facader.

Klager indhenter ca. 9,5 år efter overtagelsen et tilbud på maling af huset. I den forbindelse bemærker hendes håndværker, at facaderne efter hans opfattelse er malet med forkert maling, og at der er fugt i murværket, begyndende revnedannelse samt alge- og mosvækst.

Ved DBF's besigtigelse ses svind- og bevægelsesrevner og stedvis krakelerende maling.

Der er enighed om, at huset, som oprindeligt er kalket, senest er malet med akrylbaseret maling, hvilket er mindre diffusionsåbent end silikat- eller kalkmaling. Det er dog ikke en fejl. Akrylmaling er en af de mest almindelige facademalinge.

Der påhviler pudsede og malede facader en stor vedligeholdelsesbyrde, uanset hvilken malingstype

man vælger. Som køber af et ældre hus kan man ikke forvente, at vedligeholdelsen af facaderne, herunder afrensning af underlag m.v., igennem tiden er udført optimalt. Afskalningerne og pudsrevnerne går ikke ud over, hvad man må forvente på baggrund af husets alder og konstruktion.

Der er ikke påvist vandindtrængen til boligen eller andre skader, og klimaskærmen er intakt.

Forholdet anmeldes 9,5 år efter overtagelsen.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 21. marts 2015 var forhold ved facaderne, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klager har fremlagt flere tekniske udtalelser og notater. Det bemærkes, at der er enighed om sagens tekniske grundlag. Klager og klagers byggesagkyndige er blot uenige i DBF's fortolkning af skadebegrebet.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 16/11 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg kan konstatere, at DBF fortsat ikke bringer nyt til sagen, men holder fast i de tidligere anførte argumenter, uden hensyntagen til de forskellige faglige vurderinger og faktuelle berigtigelser, jeg har indbragt undervejs.

Jeg henviser i denne indsigelse til to aspekter:

1. Nye oplysninger i sagen, som er fremkommet primo oktober 2025.
2. Kommentarer til DBF's skrivelse fra d. 13. oktober, herunder berigtigelse af DBF's udsagn i deres vedlagte besigtigelsesnotat, som jeg først nu får kendskab til ifbm. DBF's seneste svar til Ankestyrelsen, da rapporten ikke er forelagt mig ifbm. med DBF's svar af den 13. september 2024 efterfølgende deres besigtigelse d. 10. september 2024.

Jeg beder hermed ankestyrelsen at vurdere sagen under hensyntagen til tidligere fremsendte materiale, samt nedenstående.

Pkt. 1:

a) Nye oplysninger i sagen:

a. Jeg opdagede en vand-/fugtskade i indvendig mur og vinduesinddækning mod syd først på sommeren 2024. Jeg kontaktede derfor mit forsikringsselskab ... , hvorefter skaden blev udbedret. Skaden blev dengang ikke kædet sammen med forholdet i muren, da jeg som lægmand på det tidspunkt ikke var inde i den samlede problematik og konsekvenser.

Jeg konstaterer så primo oktober i indeværende år en tilsvarende vand-/ fugtskade opstået i to andre vinduer samt i indvendig mur. Jeg henvender mig igen til [andet selskab], som denne gang vælger at sende en uvildig taksator ud til vurdering af skaden. Taksator kæder skaden sammen med at muren ikke kan ånde, og fugten derfor søger indad. Min forsikring afviser derfor anmeldelsen med henvisning til, at skaden er begrundet i forholdene omkring murværket, og at der dermed ikke er tale om en pludselig opstået skade.

Nedenfor væsentligste uddrag (rapport er vedlagt som bilag):

o Vandgennemtrængning gennem utæt mur kombineret med kondens grundet for tæt klimaskærm

o Tydelige tegn på fugtophobning i murværket

o Tydelige tegn på manglende vedhæftning af udvendig murmaling, sandsynligvis bestående af akrylmaling med ringe mulighed for diffusion, samt for utilstrækkelig afrensning inder påføring.

o Gann målinger i de murede søjler i karnappen ligger på indvendig side mellem 129,9 og 153,2 Digit.

o I vindueslysningerne i karnapvinduerne er målinger målt med tramex mellem 18% og 25%, hvilket

er at betegne som vådt

o Der ses mange reparationer af murværket gennem årene

Pkt. 2:

a) Udtræk af DBF's besigtigelsesnotat fra d. 13. september 2024:

a. *'Huset bærer generelt præg af manglende vedligehold, og FT. bekræfter at der ikke er sket vedligehold af facaderne i ejerperioden (næsten 10 år), ud over at der nyligt er foretaget et par mindre pudsreparationer'.*

ANM.: Berigtigelse: Dette er faktisk forkert og tilbagevises hermed. Det er korrekt, at jeg viste besigtigelseskonsulenten fra DBF rundt i og omkring huset, og her fremviste jeg såvel skader, samt adskillige reparationer foretaget gennem årene. Herunder oplyste jeg, at vi fik foretaget de første reparationer umiddelbart ved indflytning i foråret 2015, samt at der løbende har været murer på gennem årene til gennemgang og reparation af småskader på udvendigt murværk. Dette understøttes også af vedlagte rapport fra taksator – se pkt. 1.

b) Kommentar til skrivelsen fra Dansk BoligForsikring fra d. 13.oktober2025

a. Udsagn i skrivelsen: *'Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 21. marts 2015 var forhold ved facaderne, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade ihht. til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5 '*

ANM.: Med henvisning til de rapporter, der er blevet udarbejdet af flere af hinanden uafhængige sagkyndige personer i sagen, gøres det gældende, at der er tale om en dækningsberettiget skade, og at jeg som forsikringstager derfor både har påvist og på tilstrækkelig vis sandsynliggjort, at dette er tilfældet.

b. Ejerskifteforsikringens gentagne afslag på dækning bygger på den antagelse at der er anvendt en godkendt akryl-maling, som normalt er egnet til huset koblet med en forudsætning om, at murene er afrensede inden påføring'.

Udsagn fra DBF's besigtigelsesrapport: *'Den anvendte facademaling vurderes at være beregnet til kalkede facader, hvor disse er afrensede og stabile før påføring.'*

ANM.: Dette er netop sagens kerne, og jeg har tidligere fremsendt flere faglige vurderinger, som uafhængigt af hinanden understøtter, at underlaget ikke er egnet til den maling, som er brugt. Derfor, hvordan kan DBF vide at denne grundforudsætning er opfyldt:

i. Hvor har DBF påvist at malingen er godkendt?

ii. Hvor har DBF påvist at der var foretaget den nødvendige grundrensning af huset inden påføring af akrylbaseret maling?

c. DBF har desuden afvist dækning med henvisning til, *'at forholdet, som er anmeldt 9,5 år efter overtagelsen, ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet forholdet er kosmetisk og ikke har betydning for facadernes funktion og holdbarhed. '*

ANM: Dette er jeg uenig i. Ud over at holde vind og vejr ude, skal der ikke ske fugtophobning i en facade, og når dette alligevel sker, medfører det skade som set i den aktuelle situation, og husets holdbarhed nedsættes.

De indhentede erklæringer dokumenterer netop, at denne fugtophobning er sket i ejendommen, fordi der er anvendt en maling, der enten ikke var egnet til formålet eller - hvis den var egnet til

formålet - blev uegnet grundet en manglende eller utilstrækkelig afrensning af facaden forinden påføringen af malingen. Der er derfor ikke tale om et forhold, der alene er kosmetisk, men omvendt

en situation, hvor facadernes funktion og holdbarhed af denne grund er kraftigt nedsat. Bygningens værdi og brugbarhed er af denne grund nedsat nævneværdigt, hvorfor der er tale om en dækningsberettiget skade, jf. policens pkt. 3.1.

d. Udsagn i skrivelsen: *'Klager har fremlagt flere tekniske udtalelser og notater. Det bemærkes, at der er enighed om sagens tekniske grundlag. Klager og klagers byggesagkyndige er blot uenige i DBF's fortolkning af skadebegrebet.'*

ANM. Berigtigelse: Vi er udelukkende enige om at der er påført en eller anden form for diffusions-tæt maling, sandsynligvis akryl-/ plastmaling. Ejerskifteforsikring anerkender ikke, at huset ikke har været afrenset korrekt inden påføring af den anvendte maling, hvilket er dokumenteret i tidligere af FT fremsendte ekspertudtalelser, bla. i rapport fra [byggesagkyndig]

e. 'Der er ikke påvist vandindtrængen til boligen eller andre skader, og klimaskærmen er intakt.'

ANM: Se punkt 1 samt vedlagte rapport.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget forsikringsbetingelserne, tilbud fra maler af 11/6 2024, udtalelse fra malingsproducent indhentet af klageren, udtalelse fra håndværker af 11/8 2024 indhentet af klageren, selskabets besigtigelsesrapport af 13/9 2024, tilbud fra håndværker af 11/10 2024 indhentet af klageren og fugt- og byggeteknisk gennemgang fra byggesagkyndig af 6/6 2025 indhentet af klageren. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår af tilstandsrapporten bl.a.:

"		
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	På facade mod syd, øst og nord ses enkelte mindre revner og områdevist lidt løst puds.
"		Note: Det noteres at udbedring og maling pågår.

Det fremgår af tilbud fra maler af 11/6 2024:

"

Ankenævnet for Forsikring

7.

104168

Tilbud på udvendigt malerarbejde.

Hermed fremsendes som aftalt tilbud på udvendigt malerarbejde på ovennævnte adresse, jf. aftaler og tilsende rapport (vedhæftet).

Omfang: Alle tidligere malet facader og sokkel (skorsten ikke medregnet), efter udført murerarbejde.

Behandlinger: Jf. beskrivelse i vedhæftet rapport.

Stillads og evt. lift er medregnet i tilbuddet.

<u>Tilbudspris i alt, ex. moms</u>	<u>kr. 72.500,00</u>
------------------------------------	----------------------

Moms, 25%	<u>kr. 18.125,00</u>
-----------	----------------------

<u>Tilbudspris i alt, inkl. moms</u>	<u>kr. 90.625,00</u>
--------------------------------------	----------------------

"

Det fremgår af udtalelse fra malingsproducent indhentet af klageren:

"Huset er opført i 1919, facaden fremstår pudset og tidligere malet med adskillige ukendte produkter. Overfladen er tilsmudset, ikke intakt med skader som løst puds, frostsprængninger, og generelle revnedannelser i pudslaget. Der forekommer algevækst under seneste malebehandling, samt udenpå overfladen. Forhøjet fugt måles flere steder på facade og sokkel, på sokkel synes tidligere behandling med tjære.

Konklusion:

Vores vurdering og forslag til at opnå en holdbar løsning, er at der skal foretages en total afrensning af malebehandlinger samt svage pudslag på hele facaden. Med bygningens alder og konstruktion taget i betragtning, kunne vores forslag til behandling efter total afrensning, være at malebehandle facaden med Murtex Silicate system."

Det fremgår af udtalelse fra håndværker af 11/8 2024 indhentet af klageren:

"Facaderne er fra start nok behandlet med kalk uden på pudset. Man har så på et tidspunkt behandlet facaderne uden på kalken med en ikke åndbar maling. Hvis der så er en revne, eller et område hvor facadebehandlingen er afskallet ind til det rå puds kan der trække fugt ind væggen. Når der så er kommet fugt ind i mureren, har det svært ved at komme derfra igen idet der er behandlet med en ikke åndbar maling."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 13/9 2024:

"Konklusion

Forholdet må tilskrives manglende vedligehold, hvor der i kombination sker ekstra fugtophobning i facaden via naturlige svind og bevægelsesrevner, og nedsat diffusion i den påførte Facadeakrylmaling.

Forholdet vurderes at være kosmetisk, og har ingen betydning for facadernes almindelige funktion og holdbarhed.

Der ses på husets facader og sokkel rundt, flere fine svind- og bevægelsesrevner. Maling ses flere steder begyndende krakelerende og med slip, og omkring udsatte revnedannelser ses begyndende alge og mos vækst. Huset bærer generelt præg af manglende vedligehold, og FT. bekræfter at der ikke er sket vedligehold af facaderne i ejerperioden (næsten 10 år), ud over at der nyligt er foretaget et par mindre pudsreparationer.

Den anvendte facademaling vurderes at være beregnet til kalkede facader, hvor disse er afrensende og stabile før påføring. Males der med moderne maling direkte ovenpå kalk, risikerer man dog ved revnedannelser at der ophober sig fugt i muren, da kalk udvider sig når den bliver fugtig. Dette kan sætte gang i afskalninger i maling, kalk og puds. Specielt hen over en vinter vil man se udvikling. Da huset fremstår med flere naturlige bevægelsesrevner, samt er udført med muret fundament, er der

risiko for både øget fugtindtrængning gennem facaderevner og opstigende grundfugt. Henlagt til husets alder kræver denne type facade typisk og uanset malerbehandling et optimalt vedligehold.

Huset er opført 1919.

Ankenævnet for Forsikring

9.

104168

Huset er opført efter sædvanlig byggemetode for opførelsestidspunktet.

Der ses ikke følgeskader ud over de adspredte afskalninger og mos/algevækst.

Risiko vil almindeligt være til stede ved overtagelse, da der er tale om en facadetype med alder som kræver optimalt vedligehold, med øget risiko da der som regel altid er bevægelses- og svindrevner til stede (som også anmærket i dette tilfælde i TR.)"

Det fremgår af tilbud fra håndværker af 11/10 2024 indhentet af klageren:

"

Facade renobvering

Vi udfører:

- Sandblæsning af facader op til gesims. Udsmykninger og gesims sandblæses ikke.
- net pudsning af facader, der er indregnet 180 m² væg
- der er i prisen herunder afsat 3 dages arbejde til 1 mand for ekstra udbedring af eventuelle sætningsrevner der kommer frem efter sandblæsningen.

Efter sandblæsningen ned vaskes de sandblæste overflader. Net pudsen udføres som en 2-lags opbygningen. Den slutpudses i en indfarvet hvid.

Der er ikke indregnet udskiftning af overligger.

Varenr.	Vare	Antal	Pris/enh.	I alt	Inkl. moms
Murer arbejde	Murer arbejde j.f beskrivelse herover.	1,00 stk	326.000,00	326.000,00	407.500,00
Subtotal:				326.000,00	407.500,00
Brutto		Netto	Moms	Beløb ialt	
326.000,00		326.000,00	81.500,00	DKK 407.500,00	

Betalingsbetingelser: Netto 8 dage

"

Det fremgår af fugt- og byggeteknisk gennemgang fra byggesagkyndig af 6/6 2025 indhentet af klageren:

"Konklusion

Det er altid meget uklogt at male ældre huse med acryl/plast maling, da det med stor sikkerhed vil give skader. Huset her er oprindeligt malet med hvidtekalk, hvilket er en meget diffusionsåben maling og det er acryl/plast maling ikke. Den malede overflade bliver mere og mere tæt, jo flere gange der males.

Det er i vintermånederne, skaderne vil komme, da forskellen i damptrykket ude/inde er størst i de kolde måneder.

Idet det er det forkerte valg af maling, som er årsag til skaderne og da skaderne opfylder skadebegrebet, så må forholdet anses som dækningsberettiget. Det vil altid føre til skader, når et hus af denne alder males med en diffusionstæt maling, så selvom man fjerner løs maling og maler igen med samme maling, så vil man blot have et forhold med nærliggende risiko for skader, hvilket også vil være dækningsberettiget i henhold til mindstedækningsbekendtgørelsen bilag 1 nr 2 litra c."

Det fremgår af taksatorrapport af 3/11 2025 fra klagerens husforsikring:

"Årsagen til skaden var:

Vandgennemtrængning gennem utæt mur kombineret med kondens grundet for tæt klimaskærm. Der er tydelige tegn på fugtophobning af murværket, mest i forbindelse med karnappen, mindst på husets nordside. Der ses også tydelige tegn på manglende vedhæftning af udv. murmaling, sandsynligvis bestående af akrylmaling med ringe mulighed for diffusion, samt for dårlig afrensning inden påføring.

Dette betyder der sker gradvis ophobning af fugt i murværket, mest de steder hvor der er en begrænset mængde murværk til at optage og fordele fugten.

Gann målinger i de murede søjler i karnappen ligger på indvendig side mellem 129,9 og 153,2 Digit.

Reference måling på husets nordside er 48,8 Digit.

Der henvises til Byg erfa 910415 'Maling af Pudsede facader', der beskriver dette forhold.

I Vindueslysningerne i karnapvinduerne er målinger målt med tramex mellem 18% og 25%, hvilket er at betegne som vådt.

Vinduerne er fuget udvendig med plastisk fugemasse, hvilket betyder der vil ske ophobning af kondens i mellemrummet mellem den udvendige fuge og indvendige afslutnings liste.

Da der ikke er nok teglsten til at absorbere fugten vil der gradvist ske en ophobning.

Sagsomfanget for skaden er:

Problemerne er værst på husets sydlige facade, sandsynligvis grundet varmepåvirkning af sol, der presser fugten imod koldere falder, hvor der ikke er mulighed for bortventilering. Der ses mange reparationer af murværket gennem årene, hvilket understøtter ovenstående.

Der ses mindre skader på husets nordside.

Kunden har fået renoveret altanen over karnappen, der ses dog fugtudtrækninger og løst puds på begge sider af brystningen. Det forventes der er malet med akryl på begge sider af brystningen."

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.

...

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.

4.7

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

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et enfamilieshus fra 1919, den 21/3 2025. Hun anmeldte den 17/8 2024, at hun i forbindelse med indhentning af tilbud på udvendig maling af huset blev gjort opmærksom på, at huset var i en tilstand, der krævede nærmere eftersyn af murværket, inden der kunne males, at der efterfølgende var konstateret omfattende fugtophobning i murværket, og at årsagen var, at huset før overtagelse var malet med den forkerte maling. Selskabet afviste at yde dækning. Klageren ønsker "dækning af de udgifter som opstår i forbindelse med den af fagfolk angivne nødvendige sandblæsning af facader og grundrensning

af udsmykningsbånd/ gesims på ejendommen, begrundet i fejlbehandling af murværk før min ejertid". Klageren har fremlagt tilbud fra håndværker og maler på henholdsvis 407.500 kr. og 90.625 kr. begge beløb inkl. moms.

Selskabet har anført, at der ikke er bevist dækningsberettigende forhold ved facaderne. Selskabet har anført, at forholdet er anmeldt 9,5 år efter overtagelsen, at der ikke er konstateret vandindtrængen, og at klimaskærmen er intakt. Selskabet har anført, at afskalninger og pudsrevner går ikke ud over, hvad man må forvente på baggrund af husets alder og konstruktion. Selskabet har anført, at selvom akrylbaseret maling er mindre diffusionsåbent end andre typer maling, så er der ikke tale om en fejlbehandling, og at akrylmaling er en af de mest almindelige facademalinger.

Klageren har anført, at forholdet udgør en dækningsberettigende skade. Klageren har anført, at hun både i sommeren 2024 og i efteråret 2025 har konstateret vandindtrængen igennem murværket, og at hendes husforsikringsselskab har vurderet, at årsagen hertil at en utæt mur kombineret med kondens på grund af en for tæt klimaskærm, og at der er konstateret tydeligt fugtophobning i murværket. Klageren har i forhold til selskabets taksators bemærkning om manglende vedligeholdelse anført, at "dette er faktisk forkert og tilbagevises hermed. Det er korrekt, at jeg viste besigtigelseskonsulenten fra DBF rundt i og omkring huset, og her fremviste jeg såvel skader, samt adskillige reparationer foretaget gennem årene. Herunder oplyste jeg, at vi fik foretaget de første reparationer umiddelbart ved indflytning i foråret 2015, samt at der løbende har været murer på gennem årene til gennemgang og reparation af småskader på uvendigt murværk".

Det fremgår af udtalelse fra malingsproducent indhentet af klageren, at "huset er opført i 1919, facaden fremstår pudset og tidligere malet med adskillige ukendte produkter. Overfladen er tilsmudset, ikke intakt med skader som løst puds, frostsprængninger, og generelle revnedannelser i pudslaget. Der forekommer algevækst under seneste malebehandling, samt udenpå overfladen. Forhøjet fugt måles flere steder på facade og sokkel, på sokkel synes tidligere behandling med tjære. Konklusion: Vores vurdering og forslag til at opnå en holdbar løsning, er at

der skal foretages en total afrensning af malerbehandlinger, samt svage pudslag på hele facaden. Med bygningens alder og konstruktion taget i betragtning, kunne vores forslag til behandling efter total afrensning, være at malebehandle facaden med Murtex Silicate system".

Det fremgår af udtalelse fra håndværker af 11/8 2024 indhentet af klageren, at "facaderne er fra start nok behandlet med kalk uden på pudset. Man har så på et tidspunkt behandlet facaderne uden på kalken med en ikke åndbar maling. Hvis der så er en revne, eller et område hvor facadebehandlingen er afskallet ind til det rå puds kan der trække fugt ind væggen. Når der så er kommet fugt ind i mureren, har det svært ved at komme derfra igen idet der er behandlet med en ikke åndbar maling".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 13/9 2024, at "forholdet må tilskrives manglende vedligehold, hvor der i kombination sker ekstra fugtophobning i facaden via naturlige svind og bevægelsesrevner, og nedsat diffusion i den påførte Facade-akrylmaling. Forholdet vurderes at være kosmetisk, og har ingen betydning for facadernes almindelige funktion og holdbarhed. Der ses på husets facader og sokkel rundt, flere fine svind- og bevægelsesrevner. Maling ses flere steder begyndende krakelerende og med slip, og omkring udsatte revnedannelser ses begyndende alge og mos vækst. Huset bærer generelt præg af manglende vedligehold, og FT. bekræfter at der ikke er sket vedligehold af facaderne i ejerperioden (næsten 10 år), ud over at der nyligt er foretaget et par mindre pudsreparationer. Den anvendte facademaling vurderes at være beregnet til kalkede facader, hvor disse er afrensede og stabile før påføring. Males der med moderne maling direkte ovenpå kalk, risikerer man dog ved revnedannelser at der ophober sig fugt i muren, da kalk udvider sig når den bliver fugtig. Dette kan sætte gang i afskalninger i maling, kalk og puds. Specielt hen over en vinter vil man se udvikling. Da huset fremstår med flere naturlige bevægelsesrevner, samt er udført med muret fundament, er der risiko for både øget fugtindtrængning gennem facaderevner og opstigende grundfugt. Henlagt til husets alder kræver denne type facade typisk og uanset malerbehandling et optimalt vedligehold. Huset er opført 1919. Huset er opført efter sædvanlig byggemetode for opførelsetidspunktet. Der ses ikke følgeskader ud over de adspredte afskalninger og mos/algevækst. Risiko vil almindeligt være til stede ved overtagelse, da der er tale om en facadetype med alder

som kræver optimalt vedligehold, med øget risiko da der som regel altid er bevægelses- og svindrevner til stede (som også anmærket i dette tilfælde i TR.)".

Det fremgår af fugt- og byggeteknisk gennemgang fra byggesagkyndig af 6/6 2025 indhentet af klageren, at "det er altid meget uklogt at male ældre huse med acryl/plast maling, da det med stor sikkerhed vil give skader. Huset her er oprindeligt malet med hvidtekalk, hvilket er en meget diffusionsåben maling og det er acryl/plast maling ikke. Den malede overflade bliver mere og mere tæt, jo flere gange der males. Det er i vintermånederne, skaderne vil komme, da forskellen i damptrykket ude/inde er størst i de kolde måneder. Idet det er det forkerte valg af maling, som er årsag til skaderne og da skaderne opfylder skadebegrebet, så må forholdet anses som dækningsberettiget. Det vil altid føre til skader, når et hus af denne alder males med en diffusionstæt maling, så selvom man fjerner løs maling og maler igen med samme maling, så vil man blot have et forhold med nærliggende risiko for skader, hvilket også vil være dækningsberettiget i henhold til mindstedækningsbekendtgørelsen bilag 1 nr 2 litra c".

Det fremgår af taksatorrapport af 3/11 2025 fra klagerens husforsikring: "Årsagen til skaden var: Vandgennemtrængning gennem utæt mur kombineret med kondens grundet for tæt klimaskærm. Der er tydelige tegn på fugtophobning af murværket, mest i forbindelse med karnappen, mindst på husets nordside. Der ses også tydelige tegn på manglende vedhæftning af udv. murmaling, sandsynligvis bestående af akrylmaling med ringe mulighed for diffusion, samt for dårlig afrensning inder påføring. Dette betyder der sker gradvis ophobning af fugt i murværket, mest de steder hvor der er en begrænset mængde murværk til at optage og fordele fugten. Gann målinger i de murede søjler i karnappen ligger på indvendig side mellem 129,9 og 153,2 Digit. Reference måling på husets nordside er 48,8 Digit. Der henvises til Byg erfa 910415 'Maling af Pudsede facader', der beskriver dette forhold. I Vindueslysningerne i karnapvinduerne er målinger målt med tramex mellem 18% og 25%, hvilket er at betegne som vådt. Vinduerne er fuget udvendig med plastisk fugemasse, hvilket betyder der vil ske ophobning af kondens i mellemrummet mellem den udvendige fuge og indvendige afslutnings liste. Da der ikke er nok teglsten til at absorbere fugten vil der gradvist ske en ophobning. Sagsomfanget for skaden er: Pro-

blemerne er værst på husets sydlige facade, sandsynligvis grundet varmepåvirkning af sol, der presser fugten imod koldere falder, hvor der ikke er mulighed for bortventilering. Der ses mange reparationer af murværket gennem årene, hvilket understøtter ovenstående. Der ses mindre skader på husets nordside. Kunden har fået renoveret altanen over karnappen, der ses dog fugtudtrækninger og løst puds på begge sider af brystningen. Det forventes der er malet med akryl på begge sider af brystningen".

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 finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens facader, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, eller forhold, der er omfattet af forsikringens udvidede dækning. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

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 er foretaget optimalt.

Nævnet har også lagt vægt på, at forholdet først er anmeldt 9,5 år efter overtagelsen, og at klageren til taksatoren oplyste, at der udover mindre pudsreparationer ikke er sket vedligeholdelse af facaderne siden overtagelsen. Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at vedligeholdelsesbyrden væsentligt går ud over, hvad klageren måtte forvente.

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

104168

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

Ankenævnet *for* Forsikring

17.

104168

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jørgen Steen Sørensen

formand