

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 22. april 2026 blev i sag nr. 104218:

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 og brev af 28/8 2025 har klageren bl.a. anført:

"Idet Klager er uenig i det afslag på forsikringsdækning, som Klager har modtaget på ovennævnte ejerskiftesikring, skal Klager hermed påklage denne afgørelse.

1. Påstand / Hvad Klager ønsker at opnå

Indklagede tilpligtes at anerkende, at der er tale om en dækningsberettiget skade og til at skulle bekoste udbedring heraf.

2. Sagsfremstilling og anbringender

2.1 Beskrivelse af klagens genstand

Den 1. september 2023 overtog Klager ejendommen beliggende [adresse], jf. købsaftalen, der fremlægges som bilag 1.

Som en del af handlens dokumenter var tilstandsrapporten, der fremlægges som **bilag 2**. Policen for den af Klager tegnede ejerskifteforsikring hos Indklagede fremlægges som **bilag 3**.

I forbindelse med at Klager i efteråret 2024 fik udbedret nogle sætningsskader i ejendommens facade – som var omtalt i tilstandsrapporten, og som derfor er undtaget af ejerskifteforsikringens dækning – konstaterede Klagers murer, at pudslaget på ejendommens facader af flere årsager, jf. nærmere herom nedenfor, ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

Mureren konstaterede i forbindelse med sit arbejde følgende forhold, som Klager gør gældende udgør en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen:

1. Blandingsforholdet i pudset er forkert, idet der er for lidt cement i

Da der er for lidt cement i pudset, smuldrer dette. Det medfører også, at der kommer ridser i pudslaget ved selv den letteste berøring med en skarpere genstand, hvilket Indklagedes konsulent også konstaterer på side 4 i det som **bilag 4** udarbejdede besigtigelsesnotat.

De steder, hvor mureren havde 'vandet' facaden i forbindelse med indmuringen af tentorstål, kunne mureren fjerne pudset med en finger, hvilket vidner om en væsentlig svækkelse af facaden.

Opmærksomheden henledes i den forbindelse på, at 'svækkelse' er et af de forhold, der er omfattet af ejerskifteforsikringens skadesbegreb i punkt 2.1 i policen til ejerskifteforsikringen (bilag 3).

2. Der er anvendt forkert sand i pudset langs soklen/ved terræn, idet der ikke er anvendt strandsand

Ovenstående gør, at der sker opfugtning i den nederste del af soklen/ved terræn, hvilket svækker pudset på facaden.

Forholdet er af uvisse årsager ikke direkte omtalt i besigtigelsesnotatet (bilag 4), selvom Indklagedes konsulent selv bemærkede det under besigtigelsen, men det er i besigtigelsesnotatet konstateret, at der ved terræn ses pudsskader/afskalninger grundet opfugtning.

I besigtigelsesnotatet (bilag 4) er det anført, at pudslaget på alle facaderne er udført i bastard-sand.

3. Pudslaget er mange steder ikke udført i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik, idet det er påført i for tyndt et lag

Mureren konstaterede, at pudslaget kun er et par millimeter tykt, selvom det alle steder burde være cirka 1 cm tykt.

I besigtigelsesnotatet konstaterer Indklagedes konsulent desuden, at pudslaget omkring vindues- og dørfalse er med nedsat vedhæftning, hvilket i sig selv udgør en dækningsberettiget skade. Der henvises til bilag 4, side 4, samt foto 2 og 9 på henholdsvis side 7 og 8.

4. Pudslaget er flere steder påført, uden man har rensset facaden ned først

Manglende afrensning af facaden før påføring af nyt pudslag gør, at puslaget ikke sidder så godt fast, som det burde. Vedhæftningen er svækket. Flere steder er pudslaget også påført direkte ovenpå den gamle maling uden afrensning, hvorfor pudslaget heller ikke disse steder hæfter ordentligt.

Indklagedes konsulent har i besigtigelsesnotatet (bilag 4) anført, at ovennævnte forhold '*må tilskrives håndværksmæssig dårligt løsningsvalg*', at facaden '*vurderes ikke umiddelbar egnet til malerbehandling uden at man kan forvente et større vedligehold af malede facader*', at Indklagedes konsulent '*ved en facaderenovering ville [jeg dog] foretrække en net pudsning eller anden puds i tyndpuds, fremfor et ekstra mørtellag*', og at der for en '*mere vedligeholdelsesfri udbedring kræves afrensning af nyt pudslag og herefter net puds på alle flader*.'

Indklagedes konsulent anbefaler altså en afrensning af facaden og efterfølgende netpuds på alle flader, hvilket dokumenterer, at der ikke er tale om forhold, som Klager vil kunne vedligeholde sig

ud af. Udbedring kræver, at man fjerner det eksisterende pudslag, som netop er det, der er genstand for anmeldelsen og nærværende klage.

Klager vil således aldrig kunne vedligeholde sig ud af ovenstående/manglerne, da facaden aldrig bliver stærkere/bedre end det inderste lag. Klager vil som følge heraf heller ikke kunne have taget højde herfor forud for købet, da skaden for en stor dels vedkommende vedrører det inderste lag, der ikke kan ses uden destruktive indgreb, hvilket ikke er en købers opgave. Dette særligt ikke når der som i nærværende sag er udarbejdet en tilstandsrapport.

Det er i øvrigt ikke korrekt, når Indklagedes konsulent på side 4 i besigtigelsesnotatet (bilag 4) lægger til grund, at facaden er pudset i 1999. En tidligere ejer af huset har oplyst, at facaden blev pudset i hans ejertid i forbindelse med udskiftning af ejendommens vinduer, og at det som det absolut tidligste tidspunkt skete i 2011.

I forhold til billeddokumentationen i besigtigelsesnotatet bemærkes, at Indklagedes konsulent reelt set kun ét sted anfører, at facaden er OK, og det er ved den vestlige gavl på foto 6.

I forhold til foto 8 er det ikke korrekt, når det i besigtigelsesnotatet (bilag 4) anføres, at det kun er 'enkelte pudsfelter', der har nedsat overfladestyrke. På det konkrete foto er det således alt ovenover nuanceforskellen (under den røde cirkel), ligesom det samme er konstateret på hele den nordlige og sydlige side af huset. Dette illustreres af, at der i dag fortsat er adskillige mærker efter den skruetrækker, som konsulenten testede det med.

2.2 Klagesagens forløb

Den 17. september 2024 anmeldte Klager forholdet til Indklagede. Da anmeldelsen blev foretaget online, er Klager ikke i besiddelse heraf, men det må antages, at Indklagede har den relativt kortfattede anmeldelse i Indklagedes systemer, såfremt der måtte blive behov herfor.

Den 19. september 2024 modtog Klager afslag på anmeldelsen, idet Indklagedes sagsbehandler gjorde gældende, at forholdet var omtalt i og fremgik af tilstandsrapportens punkt 1, og at Klager dermed havde haft mulighed for at tage forholdet i betragtning inden købet.

Hertil gjorde Klager gældende, at Indklagedes sagsbehandler havde læst tilstandsrapporten forkert, da det, der fremgår af punkt 1, er, at der er revner flere steder i facaden, mens det løse og afskallede puds er isoleret til området ved hovedtrappen (se udklip fra tilstandsrapporten nedenfor).

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE				
BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Der er revner flere steder i facader. Derudover er der løst og afskallet puds, samt opfugtning ved hovedtrappe.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling i murværket på sigt, samt risiko for at revner efter reparation vil genopstå.	-

Det bemærkes videre, at 'løst og afskallet puds' ikke er det samme som puds – som i tilfældet her – med væsentlig nedsat modstandsstyrke/holdbarhed.

Klager er således ikke blevet gjort opmærksom på forholdet og har dermed heller ikke haft mulighed for at tage forholdet i betragtning inden gennemførelsen af købet.

Tværtimod gøres det gældende, at bemærkningen i tilstandsrapporten har udstyret Klager med en forventning om, at når den bygnings sagkyndige har gjort anmærkning om pudset ét sted, så er der ingen anmærkninger til den resterende del.

Indklagede har lavet den modsatte følgeslutning – at når der er påtalt ét forhold vedrørende facaden, da må man som køber gå ud fra, at det også gælder for andre dele af facaden. En sådan følgeslutning bestrides og forekommer da heller ikke oplagt. Indklagedes følgeslutning synes opfundet til lejligheden for at undslå sig dækning og strider mod enhver almindelig fortolkning.

Senere i forløbet har en anden af Indklagedes sagsbehandlere ud fra en ny argumentation gjort gældende, at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, da der ifølge sagsbehandleren må forventes et større vedligehold af pudsede facader.

Vedligeholdelse er defineret som det at sørge for, at noget bevares i god stand ved løbende at udbedre slid og ælde. I dette tilfælde er der ikke noget, der bevares, da pudslaget skal fjernes og udskiftes.

De i ovennævnte punkt 1 – 4 anførte forhold i punkt 2.1 har som anført ovenfor ikke noget med vedligeholdelse at gøre, da det er vigtigt at sondre mellem vedligeholdelse og etablering af et helt nyt pudslag. Det vil således ikke afhjælpe skaderne at vedligeholde ved eksempelvis at påføre et nyt pudslag ovenpå det eksisterende pudslag eller foretage pletvis efterreparation, da pudslaget aldrig vil blive bedre end det inderste lag.

Indklagedes konsulent har da også anført i besigtigelsesrapporten, at løsningen vil være en facaderenovering med netpudsning (som ikke er der i dag) eller anden puds i tyndpuds, fremfor et ekstra mørtellag.

En udbedring kræver altså fjernelse af det eksisterende pudslag og etablering af et nyt, hvilket ikke er vedligeholdelse.

Hertil kommer, at såfremt Indklagede *generelt* mener, at pudsede facader ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, da skulle der være taget forbehold herfor i policen og forholdet have været undtaget af forsikringsdækningen.

Såfremt Indklagede *konkret* mener, at den pudsede facade på netop Klagers ejendom skulle have været undtaget forsikringsdækning, skulle der – ligesom med eksempelvis taget – ligeledes have været taget forbehold herfor i policen (bilag 3) og undtaget forholdet af forsikringsdækningen. For så vidt angår det konkrete forbehold for forsikringsdækning af taget, henvises der til punktet 'Særlig undtagelse' på side 3 i policen (bilag 3).

Indklagede har imidlertid ikke gjort nogen af delene, og det gøres også på baggrund heraf gældende, at der er tale om et forhold, der er omfattet af forsikringsdækningen.

Der er i modsætning til eksempelvis den tilsendte afgørelse fra Ankenævnet for Forsikring (AK 94572) heller ikke anført noget generelt i tilstandsrapporten (bilag 2) om, at der er særlige forhold, der skal tages hensyn til eller i betragtning, før man som køber underskriver en købsaftale på en ejendom med pudset facade. Dette gør også, at nærværende sag – foruden at der er en væsentlig forskel på maling og puds – ikke er sammenlignelig med afgørelsen i AK 94572.

Ovenstående gør, at forholdet hverken *generelt* eller *konkret* har været omtalt i handlens dokumenter, ligesom Indklagede heller ikke hverken generelt eller konkret – som tilfældet er med taget – har undtaget den pudsede facade fra forsikringsdækningen, hvilket Indklagede burde have gjort, såfremt Indklagede vil nægte forsikringsdækning.

Klager har således heller ikke kunnet tage sådanne forhold i betragtning inden gennemførelsen af købsaftalen (bilag 1), og med tilstandsrapportens (bilag 2) bemærkning om løst og afskallet puds ét

sted, gøres det gældende, at dette er kerneeksemplet på en skade, ejerskiftforsikringen bør dække.

Foruden at være en svækkelse af ejendommen, jf. ovenfor, gøres det gældende, at forholdet ligeledes kan henføres til policens skadesdefinition som følge af, at forholdet omfatter andre forhold, der nedsætter bygningens værdi nævneværdigt.

I den forbindelse bemærkes det, at Klager ikke er enig i klagenævnets fortolkning af betydningen af begrebet 'bygningens værdi' i AK 99802, hvor klagenævnet lægger til grund, at der først og fremmest menes bygningens byggetekniske værdi. Såfremt det var det, Indklagede har ment, skulle Indklagede have skrevet det, og da det udelukkende er Indklagede, der har formuleret/konciperet forsikringsbetingelserne, gøres det gældende, at eventuelle uklarheder og unøjagtigheder skal fortolkes til skade for koncipisten. Dette gælder særligt i forbrugerforhold som dette.

Principalt gøres det dog i forhold til dette gældende, at det ikke er nødvendigt at anvende koncipistreglen, da den almindelige sproglige forståelse af ordet 'værdi' knytter sig til, hvad noget er værd, hvad det kan indbringe ved et salg eller på anden vis et tal, der illustrerer noget økonomisk.

Afslutningsvis bemærkes det for en ordens skyld, at Klager selvfølgelig hverken kræver eller forventer, at Indklager dækker de forhold, som er omtalt i tilstandsrapporten, og det var da netop også i forbindelse med Klagers udbedring af netop forholdene i punkt 1 i punkt 2.1 ovenfor (indmuring af tentorstål samt reparation af puds ved fortrappe), at mureren gjorde Klager opmærksom på, at pudset på selve huset både var blandet og påført forkert.

Klager har klaget over Indklagedes afslag på forsikringsdækning til Indklagedes klageafdeling, der ud fra endnu en ny argumentation også har afvist forsikringsdækning. Afslaget og den efterfølgende korrespondance fremlægges som **bilag 5**.

Argumentationen for afslaget bestrides, og det gøres fortsat gældende, at der er tale om en dækningsberettiget skade. Argumentationen ses også at være i direkte modstrid med, hvad Indstævntes egen konsulent har konkluderet, idet Indklagede i afslaget ses at argumentere for, at facadepudset er udført korrekt. Dette selvom konsulenten konkluderede det modsatte, jf. ovenfor.

Hertil kommer, at Indklagede fortsat ikke forholder sig til den del af skadesbegrebet, der går på 'andre fysiske forhold i bygning, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt'.

Der kan efter Klagers vurdering ikke være tvivl om, at der er tale om et forhold som påvirker bygningens værdi nævneværdigt, da en køber (selvfølgelig) vil give mindre for et hus, hvor køber ved, at køber vil skulle udføre facedearbejder for flere hundrede tusinde, førend facaden er udført håndværksmæssigt korrekt, end hvis tilfældet var det modsatte.

En køber vil derfor kræve et afslag i prisen svarende til udbedringsomkostningerne (flere hundrede tusinde).

Så uanset om forholdet vurderes som en 'svækkelse' eller som 'andre fysiske forhold, der nedsætter bygningen værdi væsentligt', gøres det gældende, at der er tale om en dækningsberettiget skade, som Indklagede er forpligtet til at dække."

Selskabet har den 30/10 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører revner i ejendommens pudsede facader. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret forhold vedrørende ejendommens facader, der kan betragtes som skader i ejerskifteforsikringens forstand, udover det forhold, der er anført i tilstandsrapporten.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1924, beliggende [adresse] den 1. september 2023. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 18. november 2022.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 17. september 2024 anmelder klager, at tidligere påført facadepuds er udført forkert. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag A.

Den 31. oktober 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotatet er fremlagt af klager.

Den 26. november 2024 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, der den 24. april 2025 fastholder dækningsafslaget. Supplerende korrespondance fremlægges som bilag B.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF anerkender, at der er tale om en dækningsberettiget skade, og at DBF betaler en udbedring heraf.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. september 2023 var forhold ved ejendommens facader, udover det i tilstands-

rapporten anførte, 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 ejendom opført i 1924. Ejendommens udvendige facader er udført som pudset og malet murværk. Klager oplyser, at der formentligt er sket en renovering af pudslaget i 2011.

I forbindelse med at klagers murer ca. et år efter overtagelsesdagen skal reparere nogle revner i facaden, oplyser mureren til klager, at facadepudsen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

Ved DBF's besigtigelse pågår en facaderenovering med udbedring af revner og afskalninger, og pudsen er delvist afrenset på den østvendte gavl.

Der ses enkelte pudsskader/afskalninger ved terræn. Der er påført et ekstra pudslag ved den tidligere facaderenovering, og enkelte steder ses den tidligere overfladebehandling ikke helt afrenset inden påføring af nyt lag. Pudslaget er udført i bastardmørtel (sand og cement iblandet mørtel), og det er udført i varierende tykkelse.

Generelt ses god vedhæftning til den underliggende pudslade, men enkelte områder ses med svagere styrke ved mekanisk påvirkning, formentlig fordi blandingsforholdene har været svagere.

Der er anvendt en forholdsvis svag puds, men det har ikke medført skader på bygningen, og der er heller ingen grund til at forvente, at der vil ske skader som følge af de anvendte materialer på husets udvendige murværk eller bagvedliggende konstruktioner, og det har ingen betydning for ejendommens brugbarhed og klimaskærmens funktion.

Af tilstandsrapporten fremgår det af anmærkning nr. 1 (gult hus), at *'Der er revner flere steder i facader. Derudover er der løst og afskallet puds, samt opfugtning ved hovedtrappe.'*

og under 'Risiko' anføres det, at

'Der er risiko for yderligere skadesudvikling i murværket på sigt, samt risiko for at revner efter reparation vil genopstå.'

Henset til husets alder og tilstandsrapportens anmærkning er det DBF's opfattelse, at husets facader ikke fremstår i dårligere stand, end hvad man med rimelighed vil kunne forvente forud for købet af ejendommen.

Klager har anført, at der er for lidt cement i pudsen, hvilket gør den svagere, og at pudslaget mange steder er for tyndt, ligesom der flere steder ses manglende afrensning af facaden før påføring af nyt pudslag. Herudover anfører klager, at der er anvendt forkert sand i pudset langs soklen/ved terræn, idet der ikke er anvendt strandsand.

Klagers synspunkter stemmer generelt overens med DBF's observationer ved besigtigelsen.

Som køber af en ældre ejendom kan man ikke have en forventning om, at tidligere ejeres vedligehold er udført optimalt, og det må accepteres, at der løbende skal vedligeholdes på ældre pudsede facader.

Det er korrekt, at DBF's konsulent anbefaler, at man ved en facaderenovering udskifter pudslaget med et lag netpuds i stedet for at tilføje et nyt lag puds, hvis man ønsker at mindske vedligeholdelsen fremover. Ejerskifteforsikringen kan ikke tilpligtes at betale for denne renovering/ forbedring af pudslaget.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. september 2023 var forhold ved ejendommens facader, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 14/11 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis bemærkes, at det af Klager i klageskriftet anførte fastholdes, mens Indklagedes indlæg giver anledning til følgende supplerende bemærkninger:

1. Supplerende sagsfremstilling og anbringender

1.1 Skaden

Indklagede starter sit indlæg med at have misforstået baggrunden for klagen, idet Indklagede skriver, at klagen vedrører revner i ejendommens pudsede facade, selvom det meget klart fremgår af klageskriftet, at klagen ikke vedrører revnerne i facaden (som var nævnt i tilstandsrapporten, og som Klager har fået udbedret).

Klagen vedrører pudslaget, der ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, og som med undtagelse af ét sted (omkring hoved-/fortrappen) ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Der er hverken generelt eller konkret taget forbehold for andre dele af facaden, og det er ud fra det grundlag, sagen skal vurderes.

Indklagede skriver, at det er op til Klager at bevise, at skaden var til stede på overtagelsestidspunktet.

Idet der siden overtagelsen ikke er foretaget andre facadearbejder end udbedring af revnerne rundt på hele facaden samt pudset ved hoved-/fortrappen, er denne bevisbyrde løftet. At der ikke er foretaget andre facadearbejder kan konstateres ved en besigtigelse eller ved at sammenholde billederne fra salgsopstillingen og tilstandsrapporten med billederne fra besigtigelsesnotatet.

I besigtigelsesnotatet (bilag 4) skriver Indklagedes vurderingsmand bl.a. følgende:

'Facaden vurderes at have stået i sin nuværende form i en længere årrække siden tagskiftet i 1999 [red. 2011] uden behov for ekstraordinært vedligehold, men vurderes ikke umiddelbar egnet til malerbehandling uden at man kan forvente et større vedligehold af malede facader.'

'Enkelte få steder omkring tidligere installationer og formodentlig bevoksning ses tidligere overfladebehandling/ maling ikke helt afrenset inden påføring nyt pudslag.'

'I false ses det nye pudslag flere steder at være meget tyndt og med nedsat vedhæftning.'

'På et par enkelte områder ses dog ikke at have så stor overflade styrke ved mekanisk påvirkning (svagere blandingsforhold) og ved terræn ses der enkelte pudsskader/afskalninger grundet opfugtning.'

'(Ved en facaderenovering ville jeg dog foretrække en net pudsning eller anden puds i tyndpuds, fremfor et ekstra mørtellag.)'

'For mere vedligeholdelsesfri udbedring kræves afrensning af nyt pudslag og herefter net puds på alle flader.' (Mine understregninger og korrigerende indsættelse i den skarpe parentes).

Indklagedes egen vurderingsmand har således ved en relativt kort besigtigelse uden destruktive indgreb konstateret en lang række forhold ved facaden, som både isoleret, men særligt samlet, udgør en dækningsberettiget skade, idet der både er tale om en svækkelse af facaden og andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi nævneværdigt.

I det første, femte og sjette citerede afsnit konstaterer vurderingsmanden ligeledes, at der er tale om et forhold, man ikke kan vedligeholde sig ud af, idet pudslaget skal fjernes.

Det vurderes, at den udbedring, som Indklagedes egen vurderingsmand foreslår (som indebærer en fjernelse af det nuværende facadepuds (og som dermed pr. definition ikke udgør vedligeholdelse)), formentlig koster omkring DKK 250.000-300.000, som vil være sammenfaldende med det 'afslag', en ny køber vil forlange, hvis huset skulle sælges. Vi har købt huset med en facade, der udover revnerne samt løst og afskallet puds ét sted på en mindre del af facaden ved fortrappen må forventes at være udført håndværksmæssigt korrekt og uden behov for udskiftning med det samme. Det samme vil en ny køber forvente, og når det ikke er tilfældet, vil en ny køber forlange et afslag svarende til udbedringsomkostningerne.

Det bemærkes også, at det ikke er korrekt, når vurderingsmanden anfører, at det kun er enkelte steder, at den tidligere overfladebehandling/maling ikke er fjernet før påførelse af nyt pudslag. Det gælder hele soklen og kunne konstateres ved alle de steder, der var synlige ved besigtigelsen.

Det er heller ikke korrekt, at det kun er et par enkelte steder, at facadepuset ikke har så stor overfladestyrke, som man kan forvente. Det gælder alle facader udover den vestvendte gavl, som også er den eneste del af facaden, som vurderingsmanden vurderer er OK. Der henvises i den forbindelse til bilag 4, foto 6 på side 8.

Endelig bemærkes, at vurderingsmanden helt korrekt anfører, at pudslaget i alle false er meget tyndt og med nedsat vedhæftning.

1.2 Tilstandsrapporten

Det fastholdes, at Klager ikke er blevet gjort opmærksom på forholdet i tilstandsrapporten, og at tilstandsrapporten tværtimod har udstyret Klager med en berettiget forventning om, at facaden – med undtagelse af de forhold, der er omtalt i tilstandsrapporten – er i god stand.

Det er ved besigtigelsen konstateret og dokumenteret ikke at være tilfældet, hvorfor det fastholdes, at der er tale om en dækningsberettiget skadet.

Indklagede forholder sig fortsat ikke til sin egen definition af en dækningsberettiget skade, idet Indklagede selv og som koncipist har defineret en skade som '*forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt*'. (Min fremhævning).

Der kan efter Klagers vurdering ikke være tvivl om, at der er tale om et forhold som påvirker bygningens værdi nævneværdigt, da en køber (selvfølgelig) vil give mindre for et hus, hvor køber ved, at køber vil skulle udføre facadearbejder for flere hundrede tusinde, førend facaden er udført håndværksmæssigt korrekt, end hvis tilfældet var det modsatte.

Det gøres derfor fortsat gældende, at der er tale om en dækningsberettiget skade, som Indklagede er forpligtet til at dække.

Som anført i klageskriftet er tilstandsrapportens bemærkninger om facaden meget eksplicit isoleret til revner flere steder i facaden (som ikke er det, der påklages) og løst og afslappet puds samt opfugtning ved hovedtrappen. De øvrige dele af facaden må derfor forventes at være i god og håndværksmæssig korrekt stand.

Det betyder også, at Klager har en berettiget forventning om, at det ikke kræver en totalrenovering af facaden for at ejendommen har den værdi, som på baggrund af bl.a. tilstandsrapporten er forudsat ved erhvervelsen af ejendommen (her skal selvfølgelig ses bort fra markedsudvikling, renteutvikling mv., som Indklagede ikke hæfter for.)

Når en bygningsdel udskiftes, fordi den er 'defekt', medfører det selvfølgelig i første omgang mindre vedligeholdelse for køber, da der er tale om en ny og korrekt udført bygningsdel. Men det fritager ikke Indklagede fra at skulle dække skaden, da det vil medføre, at Indklagede *aldrig* vil skulle dække en skade. Argumentationen om, at Indklagede ikke skal dække skaden, fordi det vil medføre mindre vedligeholdelse for Klager, holder derfor ikke.

På baggrund af ovenstående fastholdes det, at der er tale om en dækningsberettiget skade, som Indklagede er forpligtet til at dække."

Selskabet har i brev af 5/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringsvar af 14. november 2025 giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse. Det giver dog anledning til nogle præciseringer.

Til klagers orientering er pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne udarbejdet i overensstemmelse med bekendtgørelse nr. 13 af 12/01/2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Skadebegrebet fremgår således af pkt. 2, c i bilag 1 til bekendtgørelsen, og det er i øvrigt det samme skadebegreb, uanset hvilket selskab, du tegner din ejerskifteforsikring hos.

Det følger af praksis fra Ankenævnet for Forsikring, at der med 'værdi' primært henvises til ejendommens byggetekniske værdi og ikke ejendommens økonomiske værdi.

DBF har i øvrigt ikke gjort gældende, at forholdene ikke var til stede på overtagelsestidspunktet. DBF har gjort gældende, at det ikke udgjorde en nærliggende risiko for skade.

DBF har ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 18/11 2022 fremgår bl.a.:

"

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE			
BEBOELSE - YDERVÆGGE			
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko
1		Der er revner flere steder i facader. Derudover er der løst og afskallet puds, samt opfugtning ved hovedtrappe.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling i murværket på sigt, samt risiko for at revner efter reparation vil genopstå.

..."

Af skadesanmeldelse af 17/9 2024 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? 16/09/2024
Hvordan blev skaden opdaget? Vi havde en murer ude for at reparere facaden, som konstaterede, at pudset var lavet forkert.
Hvad er skaden? Facadepudset er udført forkert
...
Hvor er skaden lokaliseret? Umiddelbart på hele ejendommens facade"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 5/11 2024 fremgår bl.a.:

"**Besigtigelsesdato:** 31-10-2024

...

Konklusion

Forholdet må tilskrives håndværksmæssig dårligt løsningsvalg i forhold til tidligere facaderenovering ved at påføre et almindeligt pudslag på eksisterende pudset facade. Forholdet vurderes dog at være kosmetisk, da der ikke ses nævneværdige tegn på strukturelle skader i facaden. Facaden vurderes at have stået i sin nuværende form i en længere årrække siden tagskifte 1999 uden behov for ekstraordinært vedligehold, men vurderes ikke umiddelbart egnet til malerbehandling uden at man kan forvente et større vedligehold af malede flader.

Ved besigtigelse pågår en facaderenovering med div. udbedring og reparation af facaderevner og afskalninger, samt delvis afrensning af pudset på den østvendte gavl.

Husets facade ses påført et ekstra pudslag udenpå oprindelige afrensede facades pudslag. Enkelte få steder omkring tidligere installationer og formodentlig bevoksning ses tidligere overfladebehandling/maling ikke helt afrenset inden påføring nyt pudslag. I false ses det nye pudslag flere

steder at være meget tyndt og med nedsat vedhæftning. Pudslaget er udført i en bastardmørtel (sand og cement iblandet mørtel) og i varierende tykkelser. Der ses generelt god vedhæftning på underliggende pudsflade. Et par enkelte områder ses dog ikke at have så stor overflade styrke ved mekanisk påvirkning (svagere blandingsforhold) og ved terræn ses der enkelte pudsskader/afskalninger grundet opfugtning.

Huset er opført 1924.

Huset er opført efter sædvanlig byggemetode. (Ved en facaderenovering ville jeg dog foretrække en net pudsning eller anden puds i tyndpuds, fremfor et ekstra mørtellag.)

Der ses ikke anden følgeskade af forholdet.

Forholdet (ekstra lag facadepuds) var til stede ved overtagelse.

...

Tilstandsrapport

Anmærkning 1

Udbedring og økonomi

Løbende og typisk vedligehold henset til husets alder.

For mere vedligeholdelsesfri udbedring kræves afrensning af nyt pudslag og herefter net puds på alle flader."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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.

...

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.
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Ankenævnet *for* Forsikring

13.

104218

Nævnet udtaler:

Klageren overtog et enfamilieshus, opført i 1924, den 1/9 2023. Klageren har oplyst, at der formentlig er sket en renovering af husets pudslag i 2011. Den 17/9 2024 anmeldte klageren, at facadepudset ikke var udført håndværksmæssigt korrekt på husets facader. Klageren ønsker, at selskabet anerkender, at der er tale om en dækningsberettigende skade, og at selskabet betaler for en udbedring heraf. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret forhold vedrørende facaderne, der kan betragtes som skader i ejerskifteforsikringens forstand, udover det forhold, der er anført i tilstandsrapporten.

Klageren har anført, at blandingsforholdet i pudset er forkert, idet der er for lidt cement i, at der er anvendt forkert sand i pudset, at pudslaget ikke er udført i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik, idet der er påført et for tyndt lag, samt at pudslaget flere steder er blevet påført, uden at facaden er blevet rensset først. Klageren har anført, at selskabets konsulent anbefaler en afrensning af facaden og efterfølgende netpuds på alle flader, hvilket bekræfter, at der er tale om forhold, som klageren ikke vil kunne vedligeholde sig ud af, men som derimod kræver, at man fjerner det eksisterende pudslag. Klageren har anført, at en tidligere ejer af huset har oplyst, at facaden blev pudset i hans ejertid, og at dette tidligst skete i 2011. Klageren har anført, at det, som blev anført i tilstandsrapporten om "løst og afskallet puds", ikke er det samme som puds i nærværende tilfælde, hvor pudset derimod er med væsentlig nedsat modstandsstyrke og holdbarhed, og at klageren således ikke er gjort opmærksom på forholdet inden købet. Klageren har anført, at bemærkningen i tilstandsrapporten modsat har udstyret klageren med en forventning om, at når den bygningssagkyndige har gjort anmærkning om pudset et sted, så er der ingen anmærkninger til den resterende del, hvorfor klageren ikke har en forventning om, at der kræves en totalrenovering af facaden. Klageren har anført, at forholdet hverken generelt eller konkret har været omtalt i handlens dokumenter, ligesom selskabet hverken generelt eller konkret har undtaget pudsede facader fra forsikringsdækningen, hvilket selskabet burde have gjort, såfremt selskabet ville nægte forsikringsdækning. Klageren har anført, at selskabets besigtigelseskonsulent selv har konkluderet, at der er tale om forhold, man ikke kan vedligeholde sig ud af samt, at pudslaget er meget tyndt og med nedsat vedhæftning.

Klageren har anført, at en udbedring vil koste omkring 250.000-300.000 kr., og at dette vil være sammenfaldende med det afslag en ny køber vil forlange, hvis huset skulle sælges. Klageren har anført, at han "ikke er enig i klagenævnets fortolkning af betydningen af begrebet 'bygningens værdi' i AK 99802, hvor klagenævnet lægger til grund, at der først og fremmest menes bygningens byggetekniske værdi. Såfremt det var det, Indklagede har ment, skulle Indklagede have skrevet det, og da det udelukkende er Indklagede, der har formuleret/konciperet forsikringsbetingelserne, gøres det gældende, at eventuelle uklarheder og unøjagtigheder skal fortolkes til skade for koncipisten. Dette gælder særligt i forbrugerforhold som dette".

Selskabet har anført, at "Generelt ses god vedhæftning til den underliggende pudslade, men enkelte områder ses med svagere styrke ved mekanisk påvirkning, formentlig fordi blandingsforholdene har været svagere. Der er anvendt en forholdsvis svag puds, men det har ikke medført skader på bygningen, og der er heller ingen grund til at forvente, at der vil ske skader som følge af de anvendte materialer på husets udvendige murværk eller bagvedliggende konstruktioner, og det har ingen betydning for ejendommens brugbarhed og klimaskærmens funktion. Henset til husets alder og tilstandsrapportens anmærkning er det DBF's opfattelse, at husets facader ikke fremstår i dårligere stand, end hvad man med rimelighed vil kunne forvente forud for købet af ejendommen". Selskabet har anført, at man som køber af en ældre ejendom ikke kan have en forventning om, at en tidligere ejers vedligehold er udført optimalt, og det må forventes, at der løbende skal vedligeholdes på ældre, pudsede facader. Selskabet har anført, at det er korrekt, at selskabets besigtigelseskonsulent anbefaler, at man ved en facaderenovering udskifter pudslaget med et lag netpuds i stedet for at tilføre et nyt lag puds, hvis man ønsker at mindske vedligeholdelsen fremover, men at ejerskifteforsikringen ikke kan tilpligtes at betale for denne renovering/forbedring. Selskabet har anført, at skadebegrebet er det samme begreb uanset hvilket selskab, man tegner ejerskifteforsikring hos. Selskabet har anført, at det følger af fast praksis fra nævnet, at der med "værdi" henvises til ejendommens byggetekniske værdi og ikke ejendommens økonomiske værdi.

Det fremgår af tilstandsrapport 18/11 2022, at der er "Skader uden på beboelse. Beboelse – ydervægge. Nr. 1 'Gult hus'. Der er revner flere steder i facader. Derudover er der løst og afskallet puds, samt opfugtning ved hovedtrappe. Der er risiko for yderligere skadesudvikling i mureværket på sigt, samt risiko for revner efter reparation vil genopstå".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 5/11 2024, at "Forholdet må tilskrives håndværksmæssig dårligt løsningsvalg i forhold til tidligere facaderenovering ved at påføre et almindeligt pudslag på eksisterende pudset facade. Forholdet vurderes dog at være kosmetisk da der ikke ses nævneværdige tegn på strukturelle skader i facaden. Facaden vurderes at have stået i sin nuværende form i en længere årrække siden tagskifte 1999 uden behov for ekstraordinært vedligehold, men vurderes ikke umiddelbar egnet til malerbehandling uden at man kan forvente et større vedligehold af malede flader. Ved besigtigelse pågår en facaderenovering med div. udbedring og reparation af facaderevner og afskalninger, samt delvis afrensning af pudset på den østvendte gavl. Husets facade ses påført et ekstra pudslag udenpå oprindelige afrensede facades pudslag. Enkelte få steder omkring tidligere installationer og formodentlig bevoksning ses tidligere overfladebehandling/maling ikke helt afrenset inden påføring nyt pudslag. I false ses det nye pudslag flere steder at være meget tyndt og med nedsat vedhæftning. Pudslaget er udført i en bastardmørtel (sand og cement iblandet mørtel) og i varierende tykkelser. Der ses generelt god vedhæftning på underliggende pudsflade. Et par enkelte områder ses dog ikke at have så stor overflade styrke ved mekanisk påvirkning (svagere blandingsforhold) og ved terræn ses der enkelte pudsskader/afskalninger grundet opfugtning. Huset er opført 1924. Huset er opført efter sædvanlig byggemetode. (Ved en facaderenovering ville jeg dog foretrække en net pudsning eller anden puds i tyndpuds, fremfor et ekstra mørtellag.) Der ses ikke anden følgeskade af forholdet".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at "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 byg-

ningens 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".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en skade eller en 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, når der tages hensyn til bemærkningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at en køber efter nævnets opfattelse ikke kan forvente, at vedligehold af malede og pudsede facader igennem årene er foretaget optimalt, samt at der påhviler en ikke ubetydelig vedligeholdelsesbyrde ved malede og pudsede facader som den pågældende. Det bemærkes i tilknytning til dette, at det anslås, at den seneste pudsreparation er blevet lavet for ca. 15 år siden.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er oplysninger, der understøtter, at forholdet har betydning for konstruktionen eller for klimaskærmens funktion og holdbarhed, herunder at der skulle trænge vand ind i bygningen. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på selskabets besigtigelsesnotat, hvoraf det fremgår, at forholdet vurderes at være "kosmetisk da der ikke ses

Ankenævnet for Forsikring

18.

104218

nævneværdige tegn på strukturelle skader i facaden" og at "der ses ikke anden følgeskade af forholdet".

Hvad angår et eventuelt økonomisk værditab er det fast praksis i nævnet, at der med begrebet "ejendommens værdi" i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker efter nævnets opfattelse ikke økonomiske værditab i øvrigt. Nævnet henviser til sag 93332, 95647 og 100288.

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.



Jørgen Steen Sørensen

formand