Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. oktober 2026 blev i sag nr. 104773:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basisdækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1917 og er overtaget af klageren den 1/4 2022. Tilstandsrapporten af 20/10 2021 indeholder bl.a. følgende oplysninger:

> "**SÆLGER OPLYSNINGER**
> **YDERMUR**
> 5.1 Har du kendskab til. at der er eller har været revner i ydermur?
> Ja
> 5.2 Beskriv placeringen af revner
> Der er en gammel revne i pudset på forsiden af huset. Øverst ud mod smøgen. Små revner i pudset på bagsiden også ud mod smøgen."

I klageskrift af 17/11 2025 har klagerens advokat bl.a. anført:

> "PÅSTAND:
> Gjensidige Forsikring tilpligtes at anerkende, at de af forsikringstageren anmeldte skader er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.
>
> Sagsfremstiling:
> Klager erhvervede ejendommen … med overtagelse den 1/4 2022. Ved handlen var udarbejdet tilstandsrapport i overensstemmelse med Lov om forbrugeres retsstilling ved erhvervelse af fast ejendom. Som Bilag 1 fremlægges tilstandsrapport. Klager tegnede i forbindelse med erhvervelsen en ejerskifteforsikring ved indklagede under policenummer.
>
> Ejendommen er opført i 1917 og fremstår med pudsede og malede facader. Ved overtagelsen var ejendommen nymalet og fremstod vedligeholdt. Som Bilag 2 fremlægges billeder af ejendommen.

Efter overtagelsen konstaterede klager store afskalninger af maling/pudslaget ind til blank mursten på ejendommens vestvendte facade og lod disse besigtige af facadevirksomhed.

Det blev konstateret, at skaderne var forårsaget ved, at den forud for overtagelsen gjorte malingsbehandling/vedligeholdelse har medført, at malingslagende derved havde gjort facaden diffusionstæt med den følge at malingslaget blev for tung, hvorved underliggende pudslag ikke kan bære og brækker af. Som Bilag 3 vedlægges billeder af skader.

Klager anmeldte herefter skaderne under ejerskifteforsikringen som afviste. Dette med en formentlig standardafvisning, idet beslutning om afvisning blev truffet af Indklagede uden Indklagedes forudgående besigtigelse af ejendommen, hvilket heller ikke antages at være sket af Indklagede ved forsikringens indtegning,

Begrundelsen var:
a) At løstsiddende puds ikke er ualmindeligt på alderssvarende ejendomme
b) At Sælger under sælgeroplysning i tilstandsrapporten havde beskrevet to revner.
c) Forsikringsbetingelsernes pkt. 25, hvoraf fremgår, som ikke dækningsberettige forhold, beskrevet således 'løs eller afskallet puds og/eller maling, der skyldes aldersbetinget slid'

Som Bilag 4 fremlægges Indklagedes afvisning af 21/8 2024.

De i sagen anmeldte forhold er ualmindeligt og ikke blot pletvis, ikke relateret til to revner andet sted på ejendommen og skyldes ikke aldersbetinget slid.

Klager rettede herefter henvendelse til advokat, som ved brev af den 20/9 2024 fastholdt anmeldelse af en dækningsberettigende skade, med opfordring til Indklagede om at lade ejendommen besigtige. Som Bilag 5 fremlægges brev fra Klagers advokat til Indklagede.

Ejendommen blev herefter besigtiget, men Indklagede fastholdt afvisningen og forudsatte følgende:

a) at ejendommen ikke havde været malet i 50 år – det er ukorrekt
b) at der alene er sket afskalning af maling – det er er ukorrekt, der er sket afskalning/afbrækning maling med pudslag, flere steder ind til mursten.

Og afviste med følgende begrundelse:

a) at forhold på facaden ikke afviger fra forventeligt for pudsede facader der har et latent vedligeholdelsesbehov
b) forholdet er af kosmetisk art
c) at der i sælgeroplysninger i tilstandsrapporten står beskrevet, at der er gammel revne på forsiden af huset og små revner i pudset på bagsiden.

Som Bilag 6 fremlægges Indklagedes afvisning af 5/11 2024.

De i sagen anmeldte forhold er ualmindelige og afviger væsentligt fra andre ejendomme, der kræver sædvanlig vedligeholdelse, ikke relateret til to revner andet sted på ejendommen og ikke kun af kosmetisk karakter. Det skal særligt fremhæves, at afskalning flere steder sker til murværk.

Begrundelsen var forkert og i øvrigt støttet på AKF 73.479 der er en ankenævnsafgørelse der kun med dissens faldt ud til forsikringsselskabets side, men tillige vedrørte en helt anden problemstilling end den i sagen nærværende.

Af denne årsag påklagedes afgørelsen til Indklagedes klageafdeling den 17/12 2024. Brevet fremlægges som Bilag 7.

Indklagedes klageafdeling svarede ikke, og efter utallige rykker modtog Klager først brev af den 14/3 2025, hvor Indklagede fastholdt afgørelsen med følgende begrundelse:

a) at tilstandsrapporten og ejerskifteforsikring ikke er en 'varedeklaration'
b) at det forhold, at vedligeholdelsesbehovet på overtagelsestidspunktet var mere omfattende end tidligere er en bristet forventning hos Klager, der ikke er dækningsberettiget under en ejerskifteforsikring
c) at der ikke er sket skade i ejerskifteforsikringens forstand

Brev fra Indklagedes klageafdeling fremlægges som Bilag 8.

Af denne årsag udarbejdede Klager skønstema der vedlægges som Bilag 9, idet der var fortsat uenighed om skadesårsagen for de på ejendommen konstaterede skader, der ikke beror på et almindeligt vedligeholdelsesproblem. Indklagede havde tidligere hævdet, at to mindre revner i anden facademur som anført under sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten, skulle have indikeret for Klager, at facaden var vedligeholdelseskrævende. Dette er ukorrekt, og de to mindre revner er uden relevans eller er årsagssammenhængende med den skade, som Klager har anmeldt. Dette ville et syn- og skøn tillige kunnet have fastslået.

Klager har imidlertid nægtet at deltage i et syn- og skøn optaget efter retsplejelovens regler om isoleret bevisoptagelse, og har derfor også afvist retshjælpsdækning til dette.

Nærværende klage er dermed nødvendiggjort, uagtet det er Klagers opfattelse, at Parternes tvist fordrer en teknisk afklaring, forinden Ankenævnet for Forsikring kan træffe afgørelse.

Anbringender:
Til støtte for påstanden gør Klageren gældende:

At De på ejendommen opståede skader er begrundet ved at malingsvedligeholdelse har gjort facaden så tæt at laget bliver diffusionslukket, hvorved malingslaget bliver for tæt og både maling og pudslaget ikke kan bære og brækker af.

At Der er enighed om, at skadesårsag var bestående på tidspunktet for ejendommens overtagelse.

At Udbedringen af disse går udover hvad Klager måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten, under Sælger bemærkninger. Det skal særligt fremhæves at forholdene ikke har fået anmærkning af den byggesagkyndige, og at ejendommen var nymalet.

At Nymalingen af ejendommen ikke var gjort som udbedring af vedligeholdelsesmangler forskellige steder på ejendommen.

At Udbedringen går udover, hvad Klager måtte forvente i forhold til husets alder.

At Vedligeholdelsen går udover hvad der måtte forventes som almindelig vedligeholdelse og at skaderne ikke vil kunne udbedres ved fortsat maling eller sædvanlig vedligeholdelse af malet facade, eksempelvis udkradsning og oppudsning af revner.

At Den konkrete facade ikke er særlig udsat for vind og vejr og af denne årsag måtte forventes eller kræver oftere vedligeholdelse."

Selskabet har den 5/1 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**Indledning**
Sagen omhandler afskalning af maling på ejendommens vestvendte facade. Klager gør gældende, at afskalning af maling og pudslag skyldes en fejlbehandling (diffusionslukket facade), som var skjult ved overtagelsen, og at udbedringen går ud over almindelig vedligeholdelse. Vi har afvist dækning med henvisning til at der er tale om gammel facadebehandling (malingsbehandlinger), som er udført korrekt gennem tiderne, og den nu forstående facaderenovering er en sædvanlig og forventelig, og derfor ikke udtryk for dækningsberettigende skade.

Sagsfremstilling
Pr. 1/2 2022 tegner klager ejerskifteforsikring med en 5-årig basisdækning på vilkår… (bilag A og B). Forsikringen tegnes på baggrund af tilstandsrapport af 20/10 2021 (bilagt 1).

Den 22/5 2024, mere end to år efter overtagelsen, anmelder klager, at maling skaller af på gavl, da der er anvendt en ikke-diffusionsåben maling. I efterfølgende notat fra klagers rådgiver (byggefirmaet …) anføres, at ejendommen, som er opført i 1917, har pudsede og malede facader, som er malet mange gange gennem årene. Facaden fremstår med mange og tykke malingslag, som slipper underlaget af ren puds. Der anbefales total afrensning og nyt pudslag som optimal løsning (bilag C).

Skadesafdelingen afviser dækning begrundet i, at ældre pudsede facader kræver ekstra vedligeholdelse, og at tilstandsrapporten indeholder oplysninger om revner i pudsen (bilag 1). Skadeafdelingen fastholder afgørelsen 21/8 2024, da der er tale om almindelige og forventelige forhold (bilag 4). Klagers advokat afviser synspunktet den 20/9 2024, og anfører at skaden væsentligt nedsætter ejendommens værdi og udgør en risiko for yderligere skade. Advokaten henviser til kendelse 76171. Vi besigtiger forholdet ved taksator den 23/10 2024.

Taksator konstaterer afskalning af maling på gavl og omkring indgangsdør. Fugtmåling viser ingen indvendig påvirkning eller skade. Det bemærkes, at der er tale om en gammel bygning, at murværket er malerbehandlet mange gange og kræver løbende vedligehold (bilag D).

Skadesafdelingen fastholder den tidligere afgørelse med vurderingen, at afskallet maling ikke udgør en skade eller nærliggende risiko, og at forholdet ikke går ud over, hvad man kan forvente af en ældre ejendom.

Advokaten klager til Klageansvarlig Enhed, som ikke finder grundlag for at ændre skadeafdelingens afgørelse. Vi henviser til svaret (bilag 8).

5. 104773

Vores begrundelse for afgørelsen
I overensstemmelse med almindelige forsikringsretlige principper er det klager som skal dokumentere eller godtgøre kravets berettigelse.

Bygningen er opført i 1917 med pudsede og malede facader. I overensstemmelse med den da gældende byggeskik er facader udført uden fugtsikring ved sokkeltop mod facade. Facaderne er gennem tiden malerbehandlet med egnet diffusionsåben maling. Det er et kendt og sædvanligt forhold, at de gentagende malingsbehandlinger med tiden har svækket facademalingens diffusionsevne.

Klager anmelder forholdet i maj 2024 mere end 2 år efter overtagelsen. (Klagers billeder fra anmeldelsen vedlægges som bilag F). Under sagen er fremlagt billede af seneste facademaling blandet den 24/8 2021 og antagelig påført facader af sælger inden salg af ejendommen (bilag F). Der er tale om en diffusionsåbne og egnet maling til de pågældende facader.

I det følgende vil vi kommentere klagers fagtekniske rådgivers notat (bilag C) samt taksators rapport (bilag E). Derefter sammenfatte vores opfattelse af sagen og afslutningsvist kommentere et par konkrete punktet i advokatens klageskrift.

Ad klagers fagtekniskrådgivers besigtigelse med notat i mail af 24/6 2024 (bilag C).
Klagers rådgiver beskriver, at facaderne er pudset og malet, hertil at facaderne er 'malet adskillige gange igennem årene.'

Det beskrives, at der ses en del afskallinger på facaden og de tykke malingslag slipper underlaget 'til en ren puds', 'Facaden er mat og sugende og meget afsmittende' og 'Murværket har en del saltudblomstringer og løst pudslag'.

Det bemærkes, at mange og tykke malignslag er kritisk og udgør ikke et sikker underlag for videre malingsbehandling, ligesom det vil være korrekt at afrense facaden med sandblæsning og nyt pudslag.

Efterbehandling skal ske i form af nyt pudslag, herefter grunding og nyt diffusionsåbent malingslag.

Vores bemærkninger: Vi noterer os, at klager tekniske rådgiver er erfaren malingsleverandør, som også yder teknisk rådgivning. Rådgiver beskriver ikke skader eller andre forhold, som er udtryk for dækningsberettigende forhold under ejerskifteforsikringen.

Derimod beskrives alene almindelige og sædvanlige forhold for en ældre facade, som er korrekt vedligeholdt gennem tiderne, og hvor facaden nu er moden til en mere grundlæggende vedligeholdelse i form af nyt pudslag med malingsbehandling, altså en behandling som fuldstændig svarer til den eksisterende.

Ad taksator besigtigelse pr. 23/10 2024 (bilag D)
Der observeres afskalninger på gavl mod øst (gavl i smøgen) samt partielt omkring indgangsdør. Afskalning sker i form af tykke malingslag som slipper pudsunderlaget.

Fugtmåling på bagmur viser i det hele tørre forhold.

Taksator konstaterer, at facaderne har været malet adskillige gange igennem årene. Taksator vurderer, at murværket er det oprindelige fra 1917, og den samlede facadebehandling (maling samt pudslag) er mere end 50 år gammel.

Senest malerbehandling er sket med en diffusionsåben og egnet maling (vi har modtaget billede af den pågældende malerbøtte fra den 24/8 2021, bilag F).

Det bemærkes ligeledes, at sælger i tilstandsrapportens sælgeroplysninger (punkt 5.1.) nævner små revner i facade mod smøgen (aktuelle facade).

Endelig henviser taksator til eksempler på forhold, som i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 25. I henvisningen præciseres, at revnedannelse i eller afskalning af pudsede facader, når der har været anvendt gængse materialer/udførelsesmetoder, samt løs/afskallet puds og/eller maling, der skyldes aldersbetinget slid, som udgangspunkt ikke er dækningsberettigende.

Vores bemærkninger:
Samlet må vi konstatere, at taksator ikke afdækker skade i ejerskifteforsikringens forstand, men alene almindelige og forventelige forhold for en ejendom anno 1917, hvis facader er vedligeholdt korrekt gennem tiderne. Facaderne skal nu have en mere grundlæggende vedligeholdelse.

Sammenfattende gør vi gældende, at afskalningen skyldes en lang historik med almindelig vedligeholdelse og dermed mange malingslag. Malingslagene har over tid har gjort overfladen mindre diffusionsåben. Dette er imidlertid et kendt og almindeligt vedligeholdelsesfænomen på ældre pudsede facader. Der er ikke tale om fejlvalg af materiale eller nogen form for fejludførelse ved tidligere eller seneste behandling. Derimod er der alene tale om en sædvanlig og forventelige effekt af mange års gentagende overmaling og med anvendelse af naturlig og egnet malerprodukter, hvorefter det nu er tid til den mere grundlægge vedligeholdelse i form af sandblæsning af facader, men reparation af puds og efterfølgende malingsbehandling – en vedligeholdelsesbehandling, som er almindelig for fuldkommen forventelige.

Det er vores opfattelse, at klagers fagtekniske rådgiver og taksator/selskabet er enige om årsagsbilledet, herunder at tiden nu er mode til en mere grundlæggende vedligeholdelse af facaderne.

Vi bemærker, at som ejer af en ældre ejendom fra 1917 med pudset og malet facader må man forvente at der på et tidspunkt skal udføre en vedligeholdelse, som ikke alene består i lokal reparation af puds samt maling af facaderne, men en mere tilbundsgående renover af facaderne i form af nyt pudslag, som er det bærende underlag for facademalingen.

Det er således forventeligt, at der på et tidspunkt skal ske ex. sandblæsning af facader, udførelse af nyt pudslag og endelige overfladebehandling.

For den konkrete sag er der tale om en ejendom fra 1917, hvor såvel klagers fagekspert og taksator beskriver, at facaden er behandlet med egnet diffusions åben maling, der er tale om mange malingslag, som afskaller, stedvist med afskallet pudslag, da malingslagene med deres tykkelse er blevet for tunge for det bærende pudslag.

Der beskrives ikke nogen form for skade, at facaden er fejlbehandlet eller andre forhold, som kunne opfylde ejerskifteforsikringens skadebegreb. Derimod er facaderne behandlet korrekt gennem tiden, også med den senest malingbehandling.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke almindelige vedligeholdelse af ejendommen, heller ikke facadebehandlinger af denne karakter, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra f.

For god ordens skyld skal vi bemærke, at de konstaterede saltudblomstringer på facaden i smøgen er ligeledes udtryk for sædvanlige forhold for en facade fra 1917, da facaden ikke er udført med fugtspærre eller andet, som vil hindre fugt i at sige op i facaderne.

Afslutningsvist vil vi kort kommentere et par konkrete punkter i advokatens klageskrift.
Advokaten gør gældende, at skadeafdelingen har anført, at facaderne ikke er malerbehandlet i 50 år (bilag 6). Vi medgiver, at den konkrete formulering ikke er fuldstændig, og der rettelig skulle være anført, at de eksisterende malingslag er mere end 50 år gamle.

Forholdet har betydning, da det er et faktum, at de gentagende malingslag på et tidspunkt vil være for tunge for facadens underliggende pudslag, hvorefter der vil opstå pudsslip/-afskalninger. Dette er sædvanligt for helt forventeligt, og alene udtryk for at tiden er moden for en mere grundlæggende vedligeholdelse.

Vores vurdering understøttes bl.a. af tilstandsrapporten oplysninger, hvor sælger angiver, at have beboet ejendommen i 38 år forud for salget, og der ikke er oplysning om af facaderne har gennemgået en tilbundsgående renovering af pudslaget i sælger ejertid.

Advokaten anfægter ligeledes sælgers oplysning til tilstandsrapporten punkt 5.1 om eksisterende revner. Vi er enig i, at det må antages at være mindre revner af ubetydeligt omfang på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse og klagers overtagelse af ejendommen. Hertil at de omhandlende revner blot skulle udbedres ved den almindelige årlige gennemgang af facaderne. Betragtningen understøttes af det faktum, at den bygningssagkyndige ikke har fundet anledning til at anmærke revnerne.

Vi fastholder dog, at det at revnerne ikke er udbedre 2 år efter klagers overtagelse meget vel i sig selv kan have medført, at revnebillede er udviklet og blevet mere udtalt.

Det bemærkes, at som ejer af bygning med pudset facader, bør man årligt gennemgå facaderne for nødvendigt vedligeholdelsesarbejde, herunder reparation af revner mm.

Ad Flertallets kendelse nr. 73479 (bilag G)
Vi fastholder, at kendelse 73479 er et sammenligneligt tilfældet af afskallende facademaling på en ejendom fra 1924, hvor flertal fastslog, at anvendte malingssystemer og facadens tilstand i den sag ikke udgjorde en dækningsberettigende skade.

Flertallet præmis angiver, at der er lagt vægt på, at en køber ikke kan forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt, men også at der hviler en latent vedligeholdelsesbyrde på ældre huse, og at afskalninger vil optræde efter en årrække, også hvor grundbehandlingen har været korrekt.

Det er netop disse præmisser, der er direkte relevante her, idet ejendommen her er fra 1917, facaden er pudset og malet ad flere omgange, og afskalning af overfladebehandling fremstår som et forventeligt alders- og vedligeholdelsesrelateret forhold.

Vi skal yderligere fremhæve en række supplerende synspunkter, som selskabet gjorde gældende i den nævnte sag. Uanset at de ikke alle er fremhævet i nævnets begrundelse, er det vores opfattelse, at disse underbygger den forsikringsretlige vurdering:

- Afskalningerne opstår, fordi kalkede/pudsede facader over tid overmales med malinger, der – selv når de er 'diffusionsåbne' – ikke opnår samme fugtgennemtrængelighed som kalk; damptryk og mindre revner kan deraf give flager uden at det er en konstruktiv skade.
- Ældre facader kræver løbende vedligehold for at fremstå pæne; tidspunktet for næste behandling afhænger af eksponering og historik. Vi bemærker, at klagers ejendom er beliggende i Vestjylland og uanset, at det ikke er på vestkysten, så er beliggenheden fortsat karakteriseret som udsat miljø.
- I øvrigt, at to overfladebehandlinger fra forskellige perioder ikke harmonerer, er ikke i sig selv en skade under ejerskifteforsikringen, men et vilkår ved kontinuerligt vedligehold af ældre murværk.
- Aldersrelateret porøsitet i gamle kalklag kan reducere vedhæftningen; det er ikke udtryk for en upåregnelig skade, men for materialernes begrænsede levetid.

Mindretallet i kendelsen mente, at der var tale om fejlbehandling, og ville begrænse dækningen til 25 %. Det er vores opfattelse at dette understreger, at selv under et mindretalssynspunkt anses sådanne forhold primært som vedligeholdelsesrelaterede og i givet fald med stærkt begrænset dækningsomfang. Flertallets afgørelse – som er gældende – støtter entydigt, at der ikke foreligger en dækningsberettigende skade i nærværende sag.

Det er i øvrigt vores opfattelse, at flertallets kendelse i sagen har dannet praksis således at flertallets vurdering nu er udtryk for gældende praksis.

For advokatens hovedsynspunkt, at facaden er gjort diffusionstæt af tidligere vedligeholdelse, at afskalningen omfatter både maling og pudslag, at forholdet går ud over sædvanlig vedligeholdelse, og at udbedringen nødvendigvis må være total afrensning og ny puds. Vi bemærker hertil:

- Forholdet manglende synlighed for klager og kravet om omfattende udbedring, er ikke tilstrækkeligt til at opfylde skadesbegrebet. Som anført tidligere er der tale om almindelig vedligeholdelse.
- Afskalning af malingslag og lokal pudsflage kan fremstå kosmetisk generende, og vil også tiltage, hvis der ikke sker udbedring (ganske som her, jf. aktuelle billeder, bilag 3), men der er ikke konstateret svækkelse af facadernes bæreevne eller klimaskærmens funktioner, ligesom forholdene indvendigt er tørre.
- At ejendommen var nymalet ved overtagelsen, ændrer ikke ved, at ældre pudsede facader har et latent vedligeholdelsesbehov. Ejerskifteforsikringen er ikke en forsikring mod bristede forventninger til vedligeholdelsesomfanget.

Endelig skal vi bemærke, at advokatens fremlægges af billeder fra salgsopstillingen (bilag 1) ikke i sig selv kan tages til indtægt for facaders stand på overtagelsestidspunktet, allerede fordi billeder i salgsopstillinger mm. typisk har gennemgået en forherligelse.

For klagers advokat ønske om skønsforretning, skal vi blot anføre, at det vores klare opfattelse, at det anmeldte, ikke er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand, men derimod en spørgsmål om påregnelig vedligeholdelse som ejer af en ældre ejendom med pudsede facader.

Hvorvidt der er meddelt afslag på forhåndstilsagn til skønsforretning, er ejerskifteforsikringen uvedkommende og alene en sag mellem klager/klagers advokat og retshjælpsafdelingen. Spørgsmålet kan heller ikke være en del af nærværende sag, men må i givet fald påklages særskilt."

Klagerens advokat har i brev af 29/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"1. Enighed om udbedringsmetode og omfang.

1.1 Det noteres, at der er enighed om problemets omfang, og at forsikringsselskabet anerkender, at problemet ved ejendommens gavlvæg er 'en mere tilbundsgående renovering af facaderne i form af nyt pudslag, som er det bærende underlag for facademalingen' (Forsikringsselskabets høringssvar s. 4 i. afsnit).

1.2 Dette kan Ankenævnet for Forsikring således lægge til grund for afgørelse.

1.3 Da der er enighed om problemet i øvrigt, kan Ankenævnet for Forsikring også lægge til grund, at problemet var til stede ved overtagelsen af ejendommen og således på tidspunktet for ejerskifteforsikringens indtegning.

1.4 Udgangspunktet er derved dækning jf. Bekendtgørelse nr. 13 af den 12. januar 2012, bilag 1 nr. 5.

2. Forholdet ikke omtalt i tilstandsrapport af den byggesagkyndige.

2.1 Det er korrekt, at der under sælgeroplysninger er oplyst om to revner i malingen, som anført af Forsikringsselskabet. Denne sælgeroplysning har ingen som helst relevans for den anmeldte forsikringsbegivenhed og nærværende sag.

2.1.1 De to revner er små og isolerede på andre steder på ejendommen – ikke på gavlen.

2.1.2 De to revner har helt anden årsag end problemet på gavlen som er problemstillingen i nærværende sag.

2.1.3 De to revner er små og kan lade sig 'udbedre' ved almindelig vedligeholdelse, dvs. ved afbørstning/afskrabning af løstsiddende maling, og pletvis reparation af maling de to steder.

2.2 Uagtet sælgeroplysningerne om de to revner, er forholdet ubestrideligt ikke beskrevet af den byggesagkyndige i tilstandsrapporten. Klageren har således ikke på grundlag af tilstandsrapporten haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter omfang eller betydning i betragtning.

2.3 Det gøres derved gældende, hvilket må være ubestrideligt, at forholdet er 'ufyldestgørende beskrevet' (slet ikke beskrevet) af den byggesagkyndige i tilstandsrapporten, hvorved forholdet ikke falder ind under undtagelsesbestemmelsen i Bekendtgørelse 13, af den 12. januar 2012, bilag 1, nr. 6 litra a.

2.4 Det gøres videre gældende, at forholdet falder ind under bekendtgørelsen, bilag 1, nr. 6 litra f in fine 'forhold der alene består i sædvanligt slid og manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade' jf. nr. 2, litra c.

3. Forholdet falder ud over almindelig vedligeholdelse:
3.1 Det er korrekt, at en køber af ejendom overtager og skal forvente fremtidig vedligeholdelse af ejendommen, herunder vedligeholdelse af ejendommens klimaskal.

3.2 Idet forholdet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, måtte klager kunne påregne almindelig vedligeholdelse af ejendommen, men ikke 'en mere tilbundsgående renovering af facaderne i form af nyt pudslag, som er det bærende underlag for facademalingen' som beskrevet af Forsikringsselskabet jf. ovenfor pkt. 1.1.

3.3 Almindelig vedligeholdelse af ejendommen findes eksempelvis beskrevet i 'Vedligeholdelse af murede og pudsede facader' af … , [bygningsbevaringsfirma], der fremlægges som Bilag 10. Almindelig vedligeholdelse er tillige beskrevet og defineret af Ankenævnet for Forsikring i afgørelse AKF 76.171, således 'almindelig vedligeholdelse dvs. afbørstning af afskallet puds, pletvis reparation af puds og maling, men ikke fuldstændig fjernelse af pudset og ompudsning af huset'. AKF76.171 fremlægges som Bilag 11.

Forsikringsselskabets beskrivelse i høringssvarets s. 4 første afsnit, er således ord til ord den helt samme som Ankenævnets Forsikrings beskrivelse af et dækningsberettiget forhold.

3.4 Det fastholdes således, at forholdet er dækningsberettiget.

4. Afsluttende bemærkninger
4.1 Det er forkert, når det beskrives, at der alene er tale om afskallet maling. Der er tale om afskalninger af både maling og pudslag helt til murværk.

4.2 Det er forkert, når det af Forsikringsselskabet beskrives, at de to revner nævnt af Sælger i tilstandsrapporten har noget som helst med nærværende sag at gøre. Nærværende sag handler om gavlen, og de pågældende revner er begrænsede og er på andre facader.

4.3 Det er irrelevant for sagen og forkert, at ejendommen ikke fremstod ved overtagelsen som angivet på billedet fremlagt som Bilag 2.

4.4 Det er irrelevant for sagen, at klager anmeldte sagen til Forsikringsselskabet 2 år efter overtagelse. Skaden skulle vise sig, og det viste sig ikke alene at være et almindeligt vedligeholdelsesproblem, der kunne udbedres ved 'afbørstning af afskallet puds, pletvis reparation af puds og maling' jf. tillige AKN 76.171, hvor skaden blev anmeldt 4 år efter ejendommens overtagelse og ejerskifteforsikringens tegning.

4.5 Det er korrekt at Forsikringsselskabets retshjælpsforsikringsselskabsafdeling har afvist retshjælp til det foreslåede syn- og skøn. Det er også korrekt, at dette 'formelt' er to forskellige sager uagtet det er samme forsikringsselskab. Faktum er imidlertid at klager efter retshjælpsbetingelserne er nødsaget til at fortsætte sagen ved Ankenævnet, men ikke at Forsikringsselskabet kan påberåbe sig forkerte forhold, eksempelvis, at de i tilstandsrapporten af sælger oplyste revner, har nogen som helst betydning eller årsag for de anmeldte skader."

Klagerens advokat har i brev af 24/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringsselskabet har oplyst, at de ønsker en ny besigtigelse af ejendommen ved en ny taksator. Det fremgår ikke hvad hensigten eller temaet for besigtigelsen er, og jeg protesterer mod genbesigtigelsen, som alene synes at ville trænere sagen yderligere. Jeg forbeholder mig derudover på vegne klager enhver indsigelse.

Jeg bemærker, at Forsikringsselskabet stedse har fastholdt, at sagen er velbelyst, herunder særligt, at forsikringsselskabet har afvist retshjælpsdækning til isoleret bevisoptagelse med netop denne begrundelse og specifikt henvist Klager til at anlægge sag ved ankenævnet. Jeg henviser tillige til forsikringsselskabets brev til ankenævnet den 9. december 2025 i nærværende sag.

Jeg bemærker samtidig, at der på baggrund af Forsikringsselskabets høringssvar i nærværende sag er konstateret enighed om skadesomfang, hvoraf skal fremhæves fra forsikringsselskabets høringssvar:

'Det er vores opfattelse, at klagers fagtekniske rådgiver og taksator/selskabet er enige om årsagsbilledet, herunder at tiden nu er moden til en mere grundlæggende vedligeholdelse af facaderne'

'Vi bemærker, at som ejer af en ældre ejendom fra 1917 med pudset og malet facader må man forvente, at der på et tidspunkt skal udføres en vedligeholdelse, som ikke alene består i lokal reparation af puds samt maling af facaderne, men en mere tilbundsgående renovering af facaderne i form af nyt pudslag, som er det bærende underlag for facademalingen. Det er således forventeligt, at der på et tidspunkt skal ske ex. sandblæsning af facader, udførelse af nyt pudslag og endelige overfladebehandling'.

Sagens tvist synes derved at være, om 'tilbundsgående renovering', som forsikringsselskabet beskriver det er at sidestille med almindelig vedligeholdelse på en ejendom der ingen anmærkninger havde i tilstandsrapporten. Dette er en juridisk vurdering, som det tilkommer Ankenævnet at træffe afgørelse om, ikke en taksator. Forsikringsselskabets høringssvar synes i øvrigt ordret at svare til Ankenævnets udtalelse og præmisser for afgørelse i AKF 76.171, som klager påberåber sig, og hvor Ankenævnet for Forsikring, som jeg læser afgørelsen, særligt beskrev, hvad der skal forstås ved almindelig vedligeholdelse, overfor hvilken forsikringsselskabet påberåber sig AKF 73.479 (fremlagt som Bilag G). Det ligger udenfor en taksators kompetence og funktion at vurdere dette."

Selskabet har i brev af 2/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Sagen har nu været forelagt seniortaksator, som også har besigtiget facaden, og vi skal hermed vende tilbage til advokatens bemærkninger af 29/1 2026.

Ad 1. Uenighed om udbedringsmetode og omfang
I det hele kan vi ikke tiltræde det af advokaten anførte i punkt 1.
Advokaten anfører bl.a., at Gjensidige *'anerkender, at problemet ved ejendommens gavlvæg er en mere tilbundsgående renovering i form af nyt pudslag'*. Dette er en urigtig gengivelse af vores høringssvar, da vi alene omtaler, hvad man må forvente som ejer af en ældre ejendom, jf. høringssvar 1, side 4, 1. og 2. afsnit:

'Vi bemærker, at som ejer af en ældre ejendom fra 1917 med pudset og malet facader må man forvente, at der på et tidspunkt skal udføres en vedligeholdelse, som ikke alene består i lokal reparation af puds samt maling af facaderne, men en mere tilbundsgående renover af facaderne i form af nyt pudslag, som er det bærende underlag for facademalingen. Det er således forventeligt, at der på et tidspunkt skal ske ex. sandblæsning af facader, udførelse af nyt pudslag og endelige overfladebehandling.' [Vores understregning]

Vi henviser i det hele til seniortaksators rapport, hvor det bl.a. angives for 'Gavlen i smøgen':
'Flere steder ses partielle malingsreparationer, dette gælder især ved gavlen i smøgen. Gavlen bar præg af flere steder at være med løst siddende malingslag og malingsafskalninger, 4 år efter overtagelsen. Flere steder var malingsafskalningerne i flere lag og malingslaget slipper underlaget, og der ses så hvid bagvedliggende facadepuds. Umiddelbart ses der ikke afskalninger af selve pudslaget på gavlen, men kun selve malingslagene især ved gavltrekanten.'

Derudover anføres:
'Vurdering:
… Husets facader og gavl vurderes at være med facademur med puds fra husets opførelse. Efterfølgende er husets facader malet af flere omgange med deraf flere malingslag til følge.

Kommentarer til advokatens bemærkninger dateret den 29/1 2026:
Det vurderes, at husets facader og gavle på grund af de mange malingslag bør have en afrensning med lavtryksblæsning eller højtryksrensning, hvorefter ny grunding og facademaling kan påføres. Der må dog forventes, at der kan være løst/skruk puds i nogle områder, som skal eftergås og repareres, men det vurderes at være i mindre omfang. Det vil sige det skønnes ikke påkrævet at få husets facader og gavle sandblæst og ompudset. Men kun partielle pudsreparationer, idet der ikke ses tegn på større pudsafskalninger.' [Vores understregning]

Der er således ikke godtgjort dækningsberettigende skade.

Ad 2. Forholdet ikke omtalt i tilstandsrapporten af den byggesagkyndige
Vi har ikke påberåbt sælgers oplysninger til tilstandsrapporten som en anmærkning, men blot gjort opmærksom på, at der allerede ved klagers overtagelse var et latent vedligeholdelsesforhold ved netop facaden ud mod smøgen.

Da der er tale om almindelig vedligeholdelse, har forholdet ikke en karakter eller et omfang, som gør, at der skulle ske anmærkning i tilstandsrapporten. Dette underbygges af rapporten fra seniortaksator, som alene beskriver en udbedring, der i det hele hører til almindelig vedligeholdelse, bl.a. i form af afskalninger i malingslagene og ikke i murværket, samt lokale og mindre pudsafskalninger.

Seniortaksator konstaterer ikke skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor vi må afvise advokatens anbringender i punkt 2.3 og 2.4.

Ad 3. Forholdet falder uden for almindelig vedligeholdelse
Vi henviser til vores svar ovenfor om advokatens mislæsning af vores høringssvar 1. Vi henviser til det tidligere anførte, herunder seniortaksators vurdering, hvori det angives, at det aktuelle og konkrete forhold alene er udtryk for almindelig vedligeholdelse og af et omfang, som er fuldt forventeligt.

Endelig skal vi påpege, at det fremlagte bilag 10, 'Vedligeholdelse af murede og pudsede facader' fra … , understøtter seniortaksators vurdering af, at forholdet er almindelig vedligeholdelse og ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. også seniortaksators rapport (bilag I).

For så vidt angår henvisningen til den tidligere kendelse 76171 (bilag 11) må vi anføre, at forholdet i kendelsen ikke er sammenligneligt med nærværende, idet forholdet i kendelsen angår overpudset bindingsværk – en konstruktion, som ikke er sammenlignelig med den aktuelle.

Forholdet i den nævnte kendelse var udtryk for egentlig fejlbehandling i form af overpudsning af træ. Dette er teknisk og konstruktivt ikke sammenligneligt med nærværende forhold.

Ad 4. Afsluttende bemærkninger
Sammenfattende fastholder vi, at:
- Der er ikke tale om en dækningsberettigende skade, men om almindelig vedligeholdelse.
- Der er ikke konstateret fejlbehandling, skadesudvikling eller risiko for skade.
- De forhold, der konstateres, er helt normalt for en 108 år gammel pudset teglfacade. Med gentagende overmaling af facaderne gennem mange år.
- Den af klager påberåbte kendelse angår et helt andet konstruktionsprincip (overpudset træ) og kan ikke tillægges betydning.
- Et krav om total afrensning og nyt pudslag er ikke fagligt begrundet, da pudsen overvejende er intakt.
- Ansvaret for vedligehold i perioden fra 2022–2024 påhvilede ejeren, og manglende vedligehold kan forklare udviklingen."

Klagerens advokat har i brev af 11/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

" 1. Ny besigtigelsesrapport kan ikke tillægges vægt og skal afvises
1.1 Forsikringsselskabets ønske om en ny besigtigelse kom pludseligt og uvarslet for undertegnede på Ankenævnet portal den 24/2 2026, og blev besvaret med mit brev af den 27/2 2026.

1.2 Besigtigelsen og nu uploading af besigtigelsesnotat til Ankenævnets portal er sket til trods for mine indsigelser og reservationer i mit brev af den 27/2 2026, hvortil der henvises. Allerede af denne årsag kan besigtigelsesnotatet ikke tillægges vægt og skal afvises.

Det bemærkes særligt, at Forsikringsselskabet varslede en besigtigelse fra vej, men at det er tydeligt at Forsikringsselskabet har været på Klagers matrikel, hvilket både er særdeles krænkende og samtidigt helt uholdbart for et bevis Forsikringsselskabet forsøger at få til sagen jf. også pkt. 1.5 nedenfor. Også af denne årsag skal det udarbejdede besigtigelsesnotat afvises og udgå af sagen."

15. 104773

Selskabet har i brev af 15/4 2026 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi bemærker ligeledes, at det heller ikke i sig selv er usædvanligt, at der sker genbesigtigelse af et forhold under sagens høringsfase.
>
> Vi fastholder, at besigtigelsen er sket fra offentlig vej, og skal bemærke, at det anmeldte skadeforhold netop angår vestfacaden, som er facaden i smøgen.
>
> Det giver i øvrigt ikke mening, at seniortaksator skulle foretage besigtigelse i klagers have, da facaden mod haven ikke er en del af sagen. Vi henviser til billeder i salgsopstillingen (bilag 2).
>
> Vi henviser til seniortaksators bemærkninger i bilag K, punkt 1.2.
> …
> 1.5.4:
> Revner i sælgers oplysninger er ikke særskilt besigtiget.
>
> 1.6:
> Vi fastholder, at seniortaksators besigtigelsesnotat kan indgå i sagens øvrige oplysningsbilag."

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

I mail af 28/6 2024 til klagerens malerfirma har klagerens fagtekniker bl.a. anført:

> "**Nedenstående blev oplyst eller kunne observeres ved besigtigelsen:**
> - Ejendommen er opført i 1917
> - Facaden fremstår med pudsede og malede facader
> - Facaderne har været malet adskillige gange igennem årene
> - Sidste vedligehold er laver med [producent af maling] facade Universal - Olieemulsionsmaling
> - Der ses en del afskalninger på facaden og de tykke malingslag slipper underlaget til ren puds
> - Facaden er mat og sugende og meget afsmittende
> - Murværket har en del saltudblomstringer og løst pudslag
> - Der er ønske om gul farve på facaden igen
>
> <u>Kommentar</u>:
> Generelt så fremstår facaden med de mange og tykke malingslag i en kritisk kondition og udgør ikke et sikkert underlag for videre malebehandling. Der synes ikke at være nogen tvivl om, at den optimale løsning, såvel teknisk som æstetisk, vil være total afrensning f.eks. ved sandblæsning og etablering af nyt pudslag.
>
> <u>Behandlingsforslag</u>:
> - Alle flader afrenses helt fri for maling og der etableres nyt pudslag
> - Efter endt udtørring og afhærdning anvendes nedenstående produkter
> - Grunding med 173 [producent af silikatmaling] Silikatgrunder i forholdet 2:1 med vand (i tilfælde af god indsugning)
> - 1 gang strygning med 473 [producent af silikatmaling] Silikatmaling fortyndet med 5-10% brugsklar grunder

- 1 gang færdigmaling med 473 [producent af silikatmaling] Silikatmaling evt. fortyndet med 5% brugsklar grunder

Vær opmærksom på omhyggelig afdækning af vinduerne da silikatmaling er alkalisk og kan have en ødelæggende effekt på glas og metal. Der bør ligeledes udføres prøvefelt inden malerarbejdets egentlige opstart, for at sikre den anviste behandling er tilstrækkelig i udfald og vedhæftning."

I mail af 21/8 2024 til klageren har selskabet bl.a. anført:

"Vi har sammenholdt din håndværkers vurdering med forsikringens skadebetingelser og er kommet frem til, at årsagen ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Vi har ligeledes sammenlignet med lignende sager afgjort af Ankenævnet for Forsikring.
…
Henset til alderen på bygningen er det ikke ualmindeligt at puds er løst, afskallende og kan falde ned. Jeg mener således ikke at forholdet adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende bygninger af samme alder eller der på overtagelsestidspunktet har været et forhold, som nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 19.a. Afsnittet Sælgeroplysninger, som er en del af tilstandsrapporten, er oplysninger oplyst inden handlen og dækkes ikke, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 19.d.

Opmærksomheden henledes på forsikringsbetingelsernes punkt 25, som er en række oplistede eksempler på forhold, som i sin almindelighed ikke er dækningsberettigende. Her fremgår følgende:

Yder- og indervægge:
- Løs eller afskallet puds og/eller maling, der skyldes almindelig aldersbetinget slid.

<u>Ankenævnet for Forsikring har udtalt følgende om tilsvarende forhold</u>:
'Du skal være opmærksom på, at nogle bygninger er mere vedligeholdelseskrævende end andre. Du kan eksempelvis ikke forvente, at vedligehold af facaderne gennem årene er foretaget optimalt. Pudsede og malede facader er mere vedligeholdelseskrævende end andre typer udvendige vægflader. Afskallende puds og revnedannelser vil derfor ofte ikke udgøre en dækningsberettigende skade.'

Samlet set kan ejerskifteforsikringen på baggrund af ovenstående desværre ikke dække det anmeldte forhold.

Yderligere kan det nævnes, at der ikke kan knyttes en taksator på sagen. På ejerskifteforsikringen er det forsikringstagerens ansvar at sandsynliggøre, at der er tale om et forhold, som ejerskifteforsikringen kan dække, jf. punkt 3.3 i forsikringsbetingelserne. Derfor er det også normalt forsikringstager, der sørger for blandt andet håndværker/fagmand."

I selskabets taksatorrapport af 23/10 2024 er det bl.a. anført:

"<u>Besigtigelse notat</u>
- Ejendommen er besigtiget den 23/10

- Ved besigtigelsen deltog foruden jeg
    - Forsikringstager
    - Egen håndværker …
- Ejendommen er opført i 1917 altså 107 år gammel, konstruktionen, murværk vurderes at være fra opførsel. Malerbehandling vurderes til + 50 år.
- Ejendommen er overtaget 1/4 2022

Forhold Afskalling maling.
Anmeldelse 22/5 2024
Forsikringstager opdagede i sin indkørsel stykker af maling fra huset. Der har derpå været maler og bygningskonstruktør forbi i anden sammenhæng, og det konstateres, at der er brugt diffusionsåben maling. Det er konstateret på yderside/gavl.

Notat egen maler:
- *Ejendommen er opført i 1917*
- *Facaden fremstår med pudsede og malede facader*
- *Facaderne har været malet adskillige gange igennem årene*
- *Sidste vedligehold er laver med [producent af maling] facade Universal Olieemulsionsmaling*
- *Der ses en del afskalninger på facaden og de tykke malingslag slipper underlaget til ren puds*

Der kunne ved besigtigelsen konstateres følgende :
- Afskalling facademaling gavl øst
- Partielt afskalling omkring indgangsdør
- Fugtmåling indvendig Gann-måler 32-35, tør

I tilstandsrapporten beskriver den bygningssagkyndige følgende: …

Konklusion
- murværk malerbehandlet over mange år
- pudset/ malet murværk kræver løbende vedligehold
- ingen skade indvendigt - murværk tørt
- forhold ikke omfattet på ejerskifteforsikring

Eksempler på forhold, som i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende:
- revnedannelse i eller afskalning af pudsede facader, når der har været anvendt gængse materialer og/eller udførelsesmetode
- løs eller afskallet puds og/eller maling, der skyldes almindelig aldersbetinget slid
- revnedannelser, der skyldes naturlige bevægelser i bygningen eller almindelig aldersbetinget slid
- revner i støbeskel mellem to materialetyper eller konstruktioner

Henvisning til AK 73.479 pdf. Selskab medhold."

I intern mail af 2/3 2026 til selskabets advokat har selskabets seniortaksator bl.a. anført:

"Intern taksatorrapport:

18. 104773

Jeg har nu set sagen igennem og fremsender hermed mine vurderinger og kommentarer.

19. 104773

Besigtigelse:
Jeg besigtigede husets facader udvendigt, særligt facaden i smøgen. Der henvises til mine fotos fra besigtigelsen.
…
Der kunne registreres, at ejendommen bar præg af at være malet af flere omgange.

Facade mod vej:
Umiddelbart ses facaden at være rimelig intakt uden større malingsafskalninger og ingen tegn på pudsafskalninger.

Gavl mod smøgen:
Flere steder ses partielle malingsreparationer, dette gælder især ved gavlen i smøgen. Gavlen bar præg af flere steder at være med løst siddende malingslag og malingsafskalninger, 4 år efter overtagelsen. Flere steder var malingsafskalningerne i flere lag og malingslaget slipper underlaget, og der ses så hvid bagvedliggende facadepuds. Umiddelbart ses der ikke afskalninger af selve pudslaget på gavlen, men kun selve malingslagene især ved gavltrekanten.

Vurdering:
Husets facader og gavl vurderes at være med facademur med puds fra husets opførelse.

Efterfølgende er husets facader malet af flere omgange med deraf flere malingslag til følge, ganske som man kan forvente af et ældre hus fra 1917.

Kommentarer til advokatens bemærkninger dat. 29.01.2026:
Det vurderes, at husets facader og gavle på grund af de mange malingslag bør have en afrensning med lavtryksblæsning eller højtryksrensning, hvorefter ny grunding og facademaling kan påføres. Der må dog forventes, at der kan være løst/skruk puds i nogle områder, som skal eftergås og repareres, men det vurderes at være i mindre omfang. Det vil sige det skønnes ikke påkrævet at få husets facader og gavle sandblæst og ompudset. Men kun partielle pudsreparationer, idet der ikke ses tegn på større pudsafskalninger.

Jf. Tilstandsrapporten fra 2021 fremgår følgende på side 19:
'Hvad omfatter bygningseftersynet ikke?
Forhold, der er typiske for boligens type og alder, samt almindeligt slid er ikke en del af bygningseftersynet og fremgår ikke af tilstandsrapporten. Disse forhold er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.'

Det vil sige den bygningssagkyndige skal ikke beskrive forhold, som henhører under almindeligt slid og ælde og vedligehold. Han skal kun registrere såfremt der er synlige forhold, som har eller vil medføre skader på bygningsdelen.

Herudover har sælger oplyst jf. pkt. 5.1: …

Disse revner har udviklet sig i de forgange 4 år til det nuværende billede, idet der jo både er nævnt revner i pudset på forsiden facaden øverst ud mod smøgen, som ikke er udbedret i kundens ejertid. Ligeledes er der oplyst små revner på bagsiden af husets facade også ud mod smøgen.

Det er korrekt, at der på et tidspunkt bør ske en mere tilbundsgående renovering af facaderne, men jeg vurderer ikke, at det er nødvendigt med at fjerne eksisterende pudslag og påføre nyt pudslag inden grunding og malerbehandling af facaderne.

Der ses jo ikke større områder med pudsafskalninger, men 'kun' afskalning af selve det tykke malingslag, som består af efterhånden mange lag maling.

Det er korrekt, at forholdet med de mange lag maling på gavl og facader har været til stede ved overtagelsen i 2022, men de aktuelle forhold har udviklet sig, da der ikke er udført løbende vedligehold af de pudsede og malede facader i tiden efter kundens overtagelse. Minimum en gang årligt som det jo også fremgår i Bilag 10 'Vedligeholdelse af murede og pudsede facader' af … , Center for Bygningsbevaring i RAADVAD. Dette fremgår jo netop heri at:

Forundersøgelser
Inden man starter med at vedligeholde en facade, skal man foretage en grundig teknisk analyse af facadens tekniske tilstand, dens mangler, svage eller kritiske punkter etc. Generelt skal disse mangler og skader været helt genoprettede, før vedligeholdelsen kan påbegyndes. Man kan som hovedregel ikke vedligeholde en uistandsat facade. Først herefter er vi klar til den egentlige vedligeholdelse. Denne kan deles i 3 grader/intervaller: Arbejder og rutiner, der foretages henholdsvis hvert år, hvert 5. år og hvert 10. år.

En gang om året (ikke stilladskrævende)
1. *Tagrender og nedløb renses, herunder også eventuelle opsamlinger i skotrender eller lignende. Rensningen foretages eksempelvis fra en stige, en lift eller fra tagets kviste. Som princip bør alt tagrende-møg opsamles i spand og ikke blot spules ned i nedløbende, men dette kan eventuelt være en nødløsning. Der benyttes eventuelt en vandslange med et specialmundstykke.*
2. *Tilgængelige materialesammenstød (murværk-træ, træ-træ, mørtelfuger, puds-mursten, zinkinddækninger etc.) og facadefremspring (herunder udvendige trapper og altaner) checkes for revner og de mest kritiske af disse tætnes med en tynd kalkmørtel eller lignende, der injiceres med en tynd sprøjte.*
3. *Tilgængelige vandrette/svagt skrå murfalse, sålbænke eller facadefremspring renses for snavslag med vand og børste. Herved opståede snavsløbere på facaden, spules bort med vand.*

Det vil sige det netop fremgår af ovenstående, at man ved ældre huse må forvente at man må få udført en *'grundig teknisk analyse af facaden tekniske tilstand, dens mangler, svage eller kritiske punkter:'*

Jeg vurderer derfor, at de anmeldte afskalninger på facade og gavl henhører under forventet vedligeholdelse for et hus af den alder fra 1917 med pudsede og malede facader.

NB: I øvrigt, og uanset at det ikke er relevant her, skal der gøres opmærksom på, at såfremt at det Vurderes, at der skal nyt facadepuds på, og ejerskifteforsikringen skal gå i dækning herfor, skal der erstattes med fradrag af slid og ælde jf. afskrivningstabellerne.

Her gælder:
- puds på tegl Tabel G
Alder indtil:
Mere end 20 år

Erstatning 20 pct.
Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejdsløn og materialer mv., som afskrivningen foretages på."

I intern mail af 1/4 2026 til selskabets advokat har selskabets seniortaksator bl.a. anført:

"Ad. Pkt. 1.2
Ejendommen er 'kun' besigtiget fra fortov på … samt fra smøgen mellem de 2 bygninger … nr. 12 og 10. Jeg har ikke være omme på havesiden og besigtige.
…
Ad. Pkt. 1.5,2
Besigtigelse af de anmeldte skader på den pudsede facade mod … og SØ gavl er udelukkende visuel besigtiget fra jorden og uden brug af en stige. Der er ikke udtaget prøver eller udført tekniske undersøgelser af den afskallede maling og facadepudsen.

Som nævnt er der udelukkende udført en visuel besigtigelse. Og dvs. det er mit 'umiddelbare' indtryk efter en visuel besigtigelse uden tekniske undersøgelser, at 'Umiddelbart ses der ikke afskalninger af selve pudslaget på gavlen, men kun selve malingslagene især ved gavltrekanten.' "

Nævnet har fået forelagt fotos

Det fremgår af forsikringsbetingelserne af 18/1 2022:

"**3.3**
Det er dig, der skal sandsynliggøre/ bevise, at der er tale om et dækket forhold.
…
15. Hvad er dækning betinget af?
Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.
…
18. Hvad dækker forsikringen?
…
Skade 18.3
Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revne-dannelse, 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

22. 104773

19. Hvad dækker forsikringen ikke
Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:
a. Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
d. Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision af tilstandsrapporter, og som inden forsikringsaftalens indgåelse kommer til køberens kundskab ved dennes modtagelse af teknisk revisors rapport.

e. Forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring.

25. Eksempler på dækningsberettigende og ikke-dækningsberettigende forhold
…
- revnedannelse i eller afskalning af pudsede facader, når der har været anvendt gængse materialer og/eller udførelsesmetode
- løs eller afskallet puds og/eller maling, der skyldes almindelig aldersbetinget slid"

Nævnet udtaler:

Ejendommen er opført i 1917. Klageren overtog ejendommen den 1/4 2022 og anmeldte den 22/5 2024, at der var store afskalninger af maling/pudslaget ind til blank mursten på ejendommens vestvendte facade. Klagerens fagtekniker vurderede, at skaderne var forårsaget ved, at den malingsbehandling/vedligeholdelse, der var foretaget forud for overtagelsen, havde medført, at malingslagene havde gjort facaden diffusionstæt med den følge, at malingslaget blev for tung, hvorved underliggende pudslag ikke kunne bære og brækkede af. Klageren ønsker dækning for de anmeldte skader. Selskabet afviser, at der er tale om dækningsberettigende skader.

Klageren har anført, at skaderne skyldes, at malingsvedligeholdelse har gjort facaden så tæt, at laget bliver diffusionslukket, hvorved både maling og pudslaget ikke kan bære og brækker af, da malingen er påført i alt for tykt lag. Denne fejl var skjult, da ejendommen på købstidspunktet var nybehandlet. Der er enighed om, at skadesårsagen var bestående ved overtagelsen. Skaderne er ualmindelige og ikke blot pletvise. De er ikke relateret til to revner andet sted på ejendommen og skyldes ikke aldersbetinget slid. Udbedringen heraf går ud, over hvad klageren

måtte forvente efter sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten. Forholdet er ikke beskrevet af den byggesagkyndige, og klageren har derfor ikke haft mulighed for at tage forholdets karakter og omfang i betragtning. Sælgers nymaling af ejendommen var ikke gjort som udbedring af vedligeholdelsesmangler forskellige steder på ejendommen. Den nødvendige udbedring og vedligeholdelse går tillige ud over, hvad klageren måtte forvente i forhold til husets alder, da skaderne ikke vil kunne udbedres ved fortsat maling eller sædvanlig vedligeholdelse af malet facade, men kræver 'en mere tilbundsgående renovering af facaderne i form af nyt pudslag, som er det bærende underlag for facademalingen'. Klageren henviser til sag 76.171.

Selskabet har anført, at taksators fugtmåling ikke viser indvendig påvirkning eller skade. Der er tale om en gammel bygning fra 1917, og murværket er malerbehandlet mange gange og kræver løbende vedligehold. Facaderne er udført uden fugtsikring ved sokkeltop mod facade i overensstemmelse med dagældende byggeskik og er gennem tiden malerbehandlet med egnet diffusionsåben maling. Gentagende malingsbehandlinger har med tiden svækket facademalingens diffusionsevne. Forholdet nedsætter ikke bygningens brugbarhed nævneværdigt og adskiller sig ikke fra tilsvarende bygninger af samme alder. Fotoet af seneste facademaling, som er blandet den 24/8 2021 og antagelig påført af sælger inden salget, viser, at der er tale om en diffusionsåben og egnet maling til de pågældende facader. Sælger har i tilstandsrapportens sælgeroplysninger i punkt 5.1 nævnt små revner i facade mod smøgen (aktuelle facade). Taksator har ikke afdækket skade i ejerskifteforsikringens forstand men alene almindelige og forventelige forhold for en ejendom, der er over 100 år gammel, hvis facader er vedligeholdt korrekt gennem tiderne. Den af klageren fremlagte faglitteratur understøtter seniortaksators vurdering af, at forholdet er almindelig vedligeholdelse og ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af klagerens fagtekniske vurdering, at "Generelt så fremstår facaden med de mange og tykke malingslag i en kritisk kondition og udgør ikke et sikkert underlag for videre malebehandling. Der synes ikke at være nogen tvivl om, at den optimale løsning, såvel teknisk som æstetisk, vil være total afrensning f.eks. ved sandblæsning og etablering af nyt pudslag. Behandlingsforslag: Alle flader afrenses helt fri for maling og der etableres nyt pudslag. Efter endt udtørring og afhærdning anvendes nedenstående produkter. Grunding med … silikatgrunder i

forholdet 2:1 med vand (i tilfælde af god indsugning), 1 gang strygning med … silikatmaling fortyndet med 5-10% brugsklar grunder, 1 gang færdigmaling med … silikatmaling evt. fortyndet med 5% brugsklar grunder".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 23/10 2024, at "Ejendommen er opført i 1917 altså 107 år gammel, konstruktionen, murværk vurderes at være fra opførsel. Malerbehandling vurderes til + 50 år. … Forhold Afskalling maling. Anmeldelse 22/5 2024. Forsikringstager opdagede i sin indkørsel stykker af maling fra huset. Der har derpå været maler og bygningskonstruktør forbi i anden sammenhæng, og det konstateres, at der er brugt diffusionsåben maling. Det er konstateret på yderside/gavl. … Afskalling facademaling gavl øst. Partielt afskalling omkring indgangsdør. Fugtmåling indvendig Gann-måler 32-35, tør. … Konklusion: Murværk malerbehandlet over mange år. Pudset/malet murværk kræver løbende vedligehold. Ingen skade indvendigt - murværk tørt. Forhold ikke omfattet på ejerskifteforsikring".

Det fremgår af selskabets seniortaksators bemærkninger af 2/3 2026, at "Husets facader og gavl vurderes at være med facademur med puds fra husets opførelse. Efterfølgende er husets facader malet af flere omgange med deraf flere malingslag til følge. … Det vurderes, at husets facader og gavle på grund af de mange malingslag bør have en afrensning med lavtryksblæsning eller højtryksrensning, hvorefter ny grunding og facademaling kan påføres. Der må dog forventes, at der kan være løst/skruk puds i nogle områder, som skal eftergås og repareres, men det vurderes at være i mindre omfang. Det vil sige det skønnes ikke påkrævet at få husets facader og gavle sandblæst og ompudset. Men kun partielle pudsreparationer, idet der ikke ses tegn på større pudsafskalninger. Disse revner har udviklet sig i de forgange 4 år til det nuværende billede, idet der jo både er nævnt revner i pudset på forsiden facaden øverst ud mod smøgen, som ikke er udbedret i kundens ejertid. Ligeledes er der oplyst små revner på bagsiden af husets facade også ud mod smøgen. Det er korrekt, at der på et tidspunkt bør ske en mere tilbundsgående renovering af facaderne, men jeg vurderer ikke, at det er nødvendigt at fjerne eksisterende pudslag og påføre nyt pudslag inden grunding og malerbehandling af facaderne. Der ses jo ikke større områder med pudsafskalninger, men 'kun' afskalning af selve det tykke malingslag, som består af efterhånden mange lag maling. Det er korrekt, at forholdet med de mange lag

maling på gavl og facader har været til stede ved overtagelsen i 2022, men de aktuelle forhold har udviklet sig, da der ikke er udført løbende vedligehold af de pudsede og malede facader i tiden efter kundens overtagelse".

Nævnet bemærker, at det er klageren der skal bevise, at der på overtagelsestidspunktet var en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en dækningsberettigende skade ved ejendommens facade. Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har påvist, at der er en aktuel fysisk skade på bygningen i et sådant omfang, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at selskabets besigtigelseskonsulent har konstateret, at murværket er tørt (fugtmåling indvendig Gann-måler 32-35, tør), og at der ikke er indvendige skader. Nævnet bemærker, at revnedannelse i eller afskalning af pudsede facader som udgangspunkt ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 25.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at en køber ikke kan forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt, men må forvente, at der hviler en latent vedligeholdelsesbyrde på ældre huse, og at afskalninger vil optræde efter en årrække, også hvor grundbehandlingen har været korrekt. Nævnet har i den forbindelse også lagt vægt på, at sælger har anvendt korrekt og egnet diffusionsåben maling ved seneste malerbehandling, jf. det fremlagte foto af malerbøtte dateret den 24/8 2021, og at den nu forstående facaderenovering er sædvanlig og forventelig og derfor ikke udtryk for dækningsberettigende skade. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at selskabets konsulent har vurderet, at det ikke er nødvendigt at fjerne eksisterende pudslag og påføre nyt pudslag inden grunding og malerbehandling af facaderne.

26. 104773

Nævnet har også lagt vægt på, at ejendommen er fra 1917 og er opført efter dagældende byggeskik, og at klageren først har anmeldt skaden 2 år og 3 måneder efter overtagelsen.

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.



Henrik Twilhøj