

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. juni 2026 blev i sag nr. 104934:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 10/12 2025 har klageren bl.a. anført:

"Nedenstående er min indsigelse til klagen til Dansk Boligforsikring:

'Jeg ønsker hermed at indgive indsigelse mod jeres afgørelse af 07.11.2024, hvor dækning for skader på husets facade er blevet afvist.

Jeg mener ikke, at afgørelsen er korrekt, og at de forhold, der er konstateret, falder uden for ejerskifteforsikringens dækning. Nedenfor redegør jeg for baggrunden.

1. Forventninger ved køb og tilstandsrapportens oplysninger

I tilstandsrapporten var der alene anført, at:

'Facader er med enkelte områder, hvor vægpuds mangler vedhæftning. F.eks. vestfacades nordende og østgavl nordende. Der kan opstå risiko for afskalning.'

Denne bemærkning blev forstået som et almindeligt og forventeligt vedligeholdelsespunkt, som kunne håndteres ved almindelige vedligehold.

Der var intet, der indikerede et generelt eller alvorligt facadeproblem.

2. Skadens udvikling

Efter overtagelsen blev der fulgt op på forholdet – en murer blev kontaktet allerede i oktober 2022, som vurderede, at der blot var behov for mindre vedligehold.

Der var ingen tegn på alvorlige eller omfattende skader på dette tidspunkt. Vi får murerne forbi igen i løbet af sommeren 2023, og de vurderer, at der godt kan gøres noget ved afskalningerne. De vil kunne vedligeholde på facaden for ca. 60.000,-, men de forventer bare at det vil falde af igen.

I vinteren 2023 viste det sig, at facaden forvitrer og slipper fuldstændigt på hele huset, og at der er tale om en total skade, ikke blot kosmetisk afskalning. Et overslag fra muremester lyder på ca. 268.000 kr. for udbedring.

3. Byggesagkyndigs vurdering

En uvildig byggesagkyndig har efterfølgende vurderet, at:

'Det var i tilstandsrapporten nævnt, at der var sår og revner i facaden, dog burde det kunne forventes, at en sådan facade kan holde mere end 2,5 år efter overtagelsen inden den næsten forvitre bort – husets facader har været 'sminket'.'

Dette indikerer, at der ved besigtigelsen for tilstandsrapporten har været tale om en ikke synlig og væsentlig svækkelse af facadens opbygning, som ikke kunne opdages uden destruktive indgreb, og som derfor burde være dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen.

4. Fejl i jeres vurdering

Jeg er uenig i jeres konklusioner af følgende grunde:

Skaden er ikke kosmetisk, men strukturel – hele puds- og overfladelaget slipper fra murværket på samtlige facader. Det nedsætter både bygningens værdi og brugbarhed væsentligt, da facaden mister sin beskyttende funktion.

Manglende vedligehold kan ikke tillægges væsentlig betydning her, idet problemet udviklede sig hurtigt og omfattende, trods opfølgning og vurdering fra fagfolk.

Skaden skyldes skjulte svagheder i den tidligere udførte pudsning, som ikke kunne ses ved købet, og som derfor falder ind under ejerskifteforsikringens formål og dækningsområde.

5. Påstand

Jeg anmoder derfor om, at sagen genoptages mhp. om der kan vedkendes forhold, der er dækket af forsikringen.'

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

En anerkendelse af og kompensation for, at en totalrenovering af facaden ikke var forventelig ud fra vores kendskab til huset og tilstandsrapporten.

Der anføres som kritikpunkt, at vi ikke har udført vedligeholdelse på facaden. Dette er et paradoks for os, da vi har forsøgt at få udført vedligeholdelse på facaden, men facadearbejdet grundlæggende har været udført forkert, hvorfor murerne har vurderet, de ikke har kunne udføre almindelig vedligeholdelse på facaden, som de forventede blot ville falde af igen."

Ankenævnet for Forsikring

3.

104934

Selskabet har den 30/1 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning:

Klagen vedrører skader på husets facadepuds, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring.

DBF har afvist dækning med henvisning til, at det er sædvanligt for tilsvarende ejendomme, at forholdet anmeldes 3 år efter overtagelsen, og at det er anmærket i tilstandsrapporten, at facaderne er med revner og puds med manglende vedhæftning.

Sagsfremstilling:

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1912, den 1. september 2021. Ejendommen er beliggende ... I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 22. april 2021.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 5. oktober 2024 anmelder klager, at husets facader smuldrer som følge af forkert udført vedligeholdelse. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag A. Sammen med anmeldelsen sender klager en rapport fra [byggesagkyndig] (fremlagt af klager) og et tilbud på sandblæsning og nyt puds fra [firma].

Den 7. november 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag B.

Den 8. november 2024 afviser DBF dækning. Korrespondance fremlægges som bilag C.

Der går herefter mere end 1 år, før klager påklager sagen direkte til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen:

Klager kræver, at DBF skal dække en totalrenovering af facaden.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. september 2021 var forhold ved husets facader, 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 patriciervilla opført i 1912. Facaderne er udført i mursten med puds, og de bærer præg af at være blevet renoveret flere gange gennem tiden.

Ved DBF's besigtigelse ses spredte bevægelsesrevner og steder med overfladiske afskalninger i puds og facadebehandling.

Huse fra denne periode er opført i en bygestil med dårlig afvanding, af sten med ringere brænding, og de er oprindeligt kalkede. Facaderne er derfor vedligeholdelseskrævende, og det er ikke usædvanligt, at pudsen skaller af, når facaderne udsættes for vind og vejr.

Dette stemmer overens med vurderingen fra [byggesagkyndig].

Man kan ikke som køber af et ældre hus forvente, at facaderne gennem årene er vedligeholdet optimalt.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. september 2021 var forhold ved facaderne, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det gøres herudover gældende, at klager i tilstandsrapporten fra 2021 er advaret om facadernes tilstand, idet det er anmærket med gråt hus, at der er spredte revner og med gult hus, at facader er med enkelte områder, hvor vægpuds mangler vedhæftning, og at der kan opstå risiko for afskalning.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev/mail af 20/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg mener desværre forsat ikke, at afgørelsen fra forsikring er korrekt.

1. Forventninger ved køb og tilstandsrapportens oplysninger I tilstandsrapporten var der alene anført, at:

'Facader er med enkelte områder, hvor væg puds mangler vedhæftning. F.eks. vestfacades nordende og østgavl nordende. Der kan opstå risiko for afskalning.'

Denne bemærkning blev forstået som et almindeligt og forventeligt vedligeholdelsespunkt, som kunne håndteres ved almindelige vedligehold. Der var intet, der indikerede et generelt eller alvorligt facadeproblem.

2. Skadens udvikling

Efter overtagelsen blev der fulgt op på forholdet - en murer blev kontaktet allerede i oktober 2022, som vurderede, at der blot var behov for mindre vedligehold.

Der var ingen tegn på alvorlige eller omfattende skader på dette tidspunkt. Vi får murerne forbi igen i løbet af sommeren 2023, og de vurderer, at der godt kan gøres noget ved afskalningerne. De vil kunne vedligeholde på facaden for ca. 60.000,-, men de forventer bare at det vil falde af igen.

I vinteren 2023 viste det sig, at facaden forvitrer og slipper fuldstændigt på hele huset, og at der er tale om en total skade, ikke blot kosmetisk afskalning. Et overslag fra muremester lyder på ca. 268.000 kr. for udbedring.

3. Byggesagkyndigs vurdering

En uvildig byggesagkyndig har efterfølgende vurderet, at:

'Det var i tilstandsrapporten nævnt, at der var sår og revner i facaden, dog burde det kunne forventes, at en sådan facade kan holde mere end 2,5 år efter overtagelsen inden den næsten forvitte bort - husets facader har været 'sminket'.'

Ankenævnet for Forsikring

5.

104934

Dette indikerer, at der ved besigtigelsen for tilstandsrapporten har været tale om en ikke synlig og væsentlig svækkelse af facadens opbygning, som ikke kunne opdages uden destruktive indgreb, og som derfor burde være dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen.

4. Fejl i jeres vurdering

Jeg er uenig i jeres konklusioner af følgende grunde:

Skaden er ikke kosmetisk, men strukturel - hele puds- og overfladelaget slipper fra murværket. Det nedsætter både bygningens værdi og brugbarhed væsentligt, da facaden mister sin beskyttende funktion.

Manglende vedligehold kan ikke tillægges væsentlig betydning her, idet problemet udviklede sig hurtigt og omfattende, trods opfølgning og vurdering fra fagfolk.

Skaden skyldes skjulte svagheder i den tidligere udførte pudsning, som ikke kunne ses ved købet, og som derfor falder ind under ejerskifteforsikringens formål og dækningsområde.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

En anerkendelse af og kompensation for, at en totalrenovering af facaden ikke var forventelig ud fra vores kendskab til huset og tilstandsrapporten.

Der anføres som kritikpunkt, at vi ikke har udført vedligeholdelse på facaden. Dette er et paradoks for os, da vi har forsøgt at få udført vedligeholdelse på facaden, men facadearbejdet grundlæggende har været udført forkert, hvorfor murerne har vurderet, de ikke har kunne udføre almindelig vedligeholdelse på facaden, som de forventede blot ville falde af igen."

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

Det fremgår af tilstandsrapport:

"

BEBØELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
2		Facader er med enkelte spredte revner. Se f.eks over entrevindue og omkring køkkenets nordlige terrassedør. Men også andre områder er med revner..	-	-
3		Facader er med enkelte områder hvor vægpuds mangler vedhæftning. F.eks vestfacades nordende og østgavl nordende..	Der kan opstå risiko for afskalning.	-

"

Det fremgår af skadeanmeldelse af 5/10 2024:

"Hvornår blev skaden opdaget? 22/01/2024

Hvordan blev skaden opdaget? Synlig forværring på facaden over vinteren 2023-2024. Ved huskøbet stod facaden flot med enkelte skaller, og vi var forberedt i købsprocessen på, at der skulle udføres vedligeholdende arbejde. Det viser sig til vores overraskelse, at det pga. de underliggende materialer slet ikke kan lade sig gøre at vedligeholde facaden. Skaderne er besigtiget af murer [firma] samt [byggesagkyndig]. Se vedhæftede dokumenter. Der er også vedhæftet de billeder, vi har af huset ved købet, hvor facaden fremstår upåfaldende."

Det fremgår af fugt- og byggeteknisk gennemgang indhentet af klager af 1/7 2024:

"Øst fundamenter

Her ses fundamentspuds flere steder manglende vedhæftning til underlaget

Her ses at der gennem tiden er udført en del dårlige reparationer af facadepuds - disse reparationer er ikke udført på en sådan måde, at det daværende underliggende eksisterende puds beskaffenhed er taget i betragtning vedr. efterflg. reparationer - dvs. at det ringe reparationsarbejde videreføres og derved vedbliver facaderne at være dårlige.

Her ses at der er brugt stærk bundet cement puds ovenpå meget porøse kalkmørtelfuger.

Der har tidligere været flere bånd, gesimser og vinduer på boligen, disse er tidligere blevet fjernet/ tilmuret formodentlig pga. nedbrud i disse eller ændring af brugen af kælderens - der ses flere gule mursten i facaden.

Her ses under vinduerne på 1 sal at de tidligere reparationer igen giver efter og afskaller og dette som endnu et bevis på dårlige reparationer.

Nord facaden

Her ses samme tendens som på de andre facader - en del reparationer af tvivlsom karakter - denne er th nederst ved terrassedøre

Der ses flere revner i facaderne f.eks. over vinduet.

Vest facaden

Her ses nøjagtig det samme skadesmønster efter tidligere dårlige facade reparationer.

Her ses at under den i den inderste puds er der indmuret gule mursten - der har tidligere været fler bånd og gesimser på boligen.

Det var normalt på den til at bruge gule mursten til på pudsninger, da den gule mursten var billigere og dårligere - (brændt af blåler).

Sålbænkene

Her ses et generelt problem på den type boliger at sålbænkene ikke udkrager mere end ca. 15 mm. og derved vil regn løbe ned af facaden og derved trænge ind i konstruktionen.

Generelt

Ankenævnet *for* Forsikring

7.

104934

Her ses en "malingsskal" fra facaden som indeholder forskelling lag fra fordumstid facadebehandlinger - de af taget malingsskaller indeholder bla. kalkfarvet, oliemaling og plastmaling.

...

Nord facade

Her ses en reparation med moderne puds produkter hvor en omkring siddende gamle puds er løstsiddende.

...

Konklusion

Byggesagkyndigs vurdering er baseret på egen besigtigelse og oplysninger fra ejerne.

Boligen er overtaget pr. 01.9.2021 (ESF oplysning)

1 - det var i TR nævnt at der var sår og revner i facaden, dog burde det kunne forventes at en sådan facade kan holde mere end 2,5 år efter overtagelsen inden den næsten forvitte bort - husets facader har været 'sminket'.

2 - i tilfælde af renovering af facader burde disse 'sand/vandblæses' og herefter tyndpudses med en løs bundet mørtel blandet med fliselim, således at denne hæfter med den rensede facade/ herefter monteres plastifiseret net med fliselim for at hindre fremtidige revner i facaden/ herefter bruges f.eks. 'Skalflex system' som er en indfarvet tyndpuds.

3 - alle større revner sikres med indbygning af RF armering i disse."

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 7/11 2024:

"Anmeldt forhold omhandler:

Afskalninger i facademaling og puds

Konklusion

Forholdet må tilskrives almindelig slid og ælde kombineret med manglende vedligehold.

Facademaling og puds ses flere steder afskallende.

Dette primært i tilknytning til bevægelsesrevner i facaden og sålbænke.

Huset er opført 1912.

Huset er opført efter sædvanlig byggemetode og byggestil.

Kommentar til rådgiver rapport:

Huset ses på oprindelig byggesag uden yderligere udsmykning og facadebånd, og der vurderes ud fra betragtninger ikke at der er lavet ændringer på facaden.

Blandet brug af forskelligt farvede sten var almindeligt ved pudset byggeri.

Generelt er mursten af den alder om de er røde eller gule bare af en ringere brænding og med flere

urenheder som bl.a. kalk klumper, og kan derfor optage mere fugt, hvorfor facader kræver et mere

omfattende vedligehold grundet f.eks. kalkspringere og frostafstødninger fra den fugt stenen almindeligvis absorberer og visse steder forværret af de utætheder facaden får ved almindelige bevægelser. Der ses i lige stor grad afskalninger om underlaget er røde eller gule sten og om det er oprindeligt pudslag eller på pudsreparationer af forskellig styrke udført af tidligere ejere.

Der ses ikke øvrige følgeskader.

Forholdet har udviklet sig efter overtagelse grundet manglende vedligehold af almindeligt slid, ælde og anmærkninger."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

" 3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

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

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

...

4.6

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, som er opført i 1912, den 1/9 2021. Klageren anmeldte den 5/10 2024, at pudset på ejendommens facader stedvis var faldet af, og at det ikke var muligt at vedligeholde facaden på grund af de underliggende materialer. Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at klageren ikke havde bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved facaderne, som udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade. Klageren ønsker, at selskabet dækker udgifter til en totalrenovering af facaden.

Klageren har anført, at tilstandsrapportens beskrivelse af ejendommens facade blev forstået som et almindeligt og forventeligt vedligeholdelsespunkt, og at der intet var, der indikerede et generelt eller alvorligt facadeproblem. Klageren har anført, at skaden ikke er kosmetisk, men strukturel, idet hele puds- og overfladelaget slipper fra murværket på samtlige facader. Dette nedsætter bygningens værdi og brugbarhed væsentligt, da facaden mister sin beskyttende funktion. Klageren har anført, at manglende vedligehold ikke kan tillægges væsentlig betydning, idet problemet udviklede sig hurtigt og omfattende trods opfølgning og vurdering fra fagfolk. Klageren har anført, at skaden skyldes skjulte svagheder i den tidligere udførte pudsning, som ikke kunne ses ved købet uden destruktive indgreb, hvorfor forsikringen skal udgifterne til totalrenovering af facaden.

Selskabet har anført at huse fra perioden, hvor ejendommen blev opført, er opført i en byggestil med dårlig afvanding, af sten med ringere brænding, og at de oprindeligt er kalkede. Facaderne er derfor vedligeholdelseskrævende, og det er ikke usædvanligt, at pudsen skaller af, når facaderne udsættes for vind og vejr. Selskabet har anført, at man som køber af et ældre hus ikke kan forvente, at facaderne gennem årene er vedligeholdt optimalt. Selskabet har anført, at klageren blev advaret om facadernes tilstand, da det i tilstandsrapporten er anmærket med gråt hus, at der er spredte revner og med gult hus, at facader er med enkelte områder, hvor vægpuds mangler vedhæftning, og at der kan opstå risiko for afskalning.

Det fremgår af tilstandsrapport, at "BEBOELSE – YDERVÆGGE ... Nr. 2. Vurdering GRÅT HUS. Facader er med enkelte spredte revner. Se f.eks. over entrevindue og omkring køkkenets nordlige terrassedør. Men også andre områder med revner. Nr. 3. GULT HUS. Facader er med enkelte områder hvor vægpuds mangler vedhæftning. F.eks. vestfacades nordende og østgavl nordende. Der kan opstå risiko for afskalning".

Det fremgår af fugt- og byggeteknisk gennemgang indhentet af klager af 1/7 2024, at der på ejendommens østfacade ses, at "fundamentspuds flere steder manglende vedhæftning til un-

derlaget. Her ses at der gennem tiden er udført en del dårlige reparationer af facadepudsens - disse reparationer er ikke udført på en sådan måde, at det daværende underliggende eksisterende puds beskaffenhed er taget i betragtning vedr. efterflg. reparationer - dvs. at det ringe reparations arbejde videreføres og derved vedbliver facaderne at være dårlige. Her ses at der er brugt stærk bundet cement puds ovenpå meget porøse kalkmørtelfuger. Der har tidligere været flere bånd, gesimser og vinduer på boligen, disse er tidligere blevet fjernet/ tilmuret formodentlig pga. nedbrud i disse eller ændring af brugen af kælderen - der ses flere gule mursten i facaden. Her ses under vinduerne på 1 sal at de tidligere reparationer igen giver efter og afskalles og dette som endnu et bevis på dårlige reparationer". På ejendommens nordfacade ses "samme tendens som på de andre facader – en del reparationer af tvivlsom karakter – denne er th nederst ved terrassedøre. Der ses flere revner i facaderne f.eks. over vinduet". På ejendommens vestfacade ses "nøjagtig det samme skades mønster efter tidligere dårlige facade reparationer. Her ses at under den i den inderste puds er der indmuret gule mursten - der har tidligere været fler bånd og gesimser på boligen. Det var normalt på den til at bruge gule mursten til på pudsninger, da den gule mursten var billigere og dårligere - (brændt af blåler)". Den byggesagkyndige har konkluderet, at "det var i TR nævnt at der var sår og revner i facaden, dog burde det kunne forventes at en sådan facade kan holde mere end 2,5 år efter overtagelsen inden den næsten forvitte bort – husets facader har været 'sminket'".

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 7/11 2024, at "Forholdet må tilskrives almindelig slid og ælde kombineret med manglende vedligehold. Facademaling og puds ses flere steder afskallende. Dette primært i tilknytning til bevægelsesrevner i facaden og sålbænke. Huset er opført 1912. Huset er opført efter sædvanlig byggemetode og byggestil. Kommentar til rådgiver rapport: Huset ses på oprindelig byggesag uden yderligere udsmykning og facadebånd, og der vurderes ud fra betragtninger ikke at der er lavet ændringer på facaden. Blandet brug af forskelligt farvede sten var almindeligt ved pudset byggeri. Generelt er mursten af den alder om de er røde eller gule bare af en ringere brænding og med flere urenheder som bl.a. kalk klumper, og kan derfor optage mere fugt, hvorfor facader kræver et mere omfattende vedligehold grundet f.eks. kalkspringere og frostafstødninger fra den fugt stenen almindeligvis absorberer og visse

steder forværret af de utætheder facaden får ved almindelige bevægelser. Der ses i lige stor grad afskalninger om underlaget er røde eller gule sten og om det er oprindeligt pudslag eller på pudsreparationer af forskellig styrke udført af tidligere ejere. Der ses ikke øvrige følgeskader. Forholdet har udviklet sig efter overtagelse grundet manglende vedligehold af almindeligt slid, ælde og anmærkninger".

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 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. Det fremgår af punkt 4.6, at forsikringen ikke dækker "Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at et forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved facaden, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning

Ankenævnet for Forsikring

13.

104934

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

Nævnet har videre lagt vægt på, at forholdet er anmeldt mere end 3 år efter overtagelsen, og at det i tilstandsrapportens punkt 3 er oplyst, at ejendommens facader er med enkelte områder, hvor vægpuds mangler vedhæftning, og at der kan opstå risiko for afskalning. På baggrund af de foreliggende sagkyndige erklæringer og fotos af facadens tilstand finder nævnet det ikke godtgjort, at der er tale om en vedligeholdelsesbyrde, der går væsentligt ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af husets konstruktion og oplysningerne i tilstandsrapporten.

Nævnet har også lagt på, at der ikke er konstateret skader i form af vandindtrængen, svækkelse eller nedbrud, hvorfor det må lægges til grund, at forholdet ikke har konstruktiv betydning for facadernes funktion og holdbarhed. Der er således alene tale om et kosmetisk forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jørgen Steen Sørensen

formand