

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 27. august 2025 blev i sag nr. 100662:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 5/11 2023 har klageren bl.a. anført:

**"Kort redegørelse for sagen**

Trods dokumentation for skader, fejlkonstruktioner samt ulovlige bygningsretninger samt afholdelse af syn- og skøn, hvor jeg/klager fik bekræftet skadesforholdene afviser Gjensidige fortsat at udbetale erstatning iht. forsikringsbetingelserne.

Både anerkendte skader og skader bevist ved syn og skøn nedsætter såvel ejendommens værdi i væsentlig grad

Efter gennemførelse af syn- og skøn har jeg den 16/3 2023, via min advokat, udarbejdet omkostningsindlæg med henblik på mindelig løsning, hvilket Gjensidige ikke har besvaret.

På opfordring afsagde Retten den 29/9 2023 sagsomkostningsafgørelse til min fordel, da citat: 'Retten finder, at resultatet af det gennemførte syn og skøn må anses for i det væsentligste at støtte [klagerens] synspunkter om, at der er flere forhold af fejl og mangler ved ejendommen. Det kan ikke udelukkes, at [klageren] som følge af skønsforretningen kan gøre krav gældende mod Gjensidige Forsikring, hvorfor Retten finder, at Gjensidige Forsikring skal betale omkostningerne ved bevisoptagelsen.'

Sagsomkostningerne udgjorde samlet kr. 228.596,25, og er betalt af Gjensidige.

Kort redegørelse og sagsfremstilling fremgår af bilag 0.

# Ankenævnet for Forsikring

2.

100662

## Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At Gjensidige erstatter allerede anerkendte skader kr. 370.751,25 inkl. moms med tillæg af samtlige omkostninger jf. bevisoptagelsen ved syn og skøn kr. 1.055.000,00 inkl. moms.

Alene baseret på allerede anerkendte skadesforhold samt resultatet af det gennemførte syn og skøn og skønsmandens prissætning udgør det samlede krav kr. 1.425.751,25 inkl. moms.

Den maksimale dækningssum under ejerskifteforsikringen udgør kr. 962.600,00 svarende til den kontante købesum kr. 1.400.000,00 med fradrag af den daværende offentlige grundværdi kr. 437.400,00.

Jeg vil konkret opnå, at Gjensidige tilpligtes at udbetale erstatning kr. 962.600,00 svarende til dækningsmaks. Jeg anmeldte skaderne tilbage i 2017, hvorfor jeg også ønsker at få tillæg af procesrente fra den 13. juni 2017 til betaling sker.

Derudover har jeg haft væsentlige omkostninger til dokumentation af skadesforholdene forud for skadesanmeldelsen foruden omfattende indsigelser over Gjensidiges gentagende og vedvarende afslag på dækningstilsagn langt over 175.000 kr."

I klage modtaget af nævnet 5/11 2023 har klageren bl.a. anført:

## "Overordnet sagsfremstilling fra skadesanmeldelsen til klagen indbringes til Ankenævnet

Jeg/klager har en tvist med Gjensidige Forsikring som udspringer af at jeg/klager er af den opfattelse at der er konstateret dækningsberettigede skader under den hos Gjensidige indtegnede ejerskifteforsikring, hvilken ejerskifteforsikring blev tegnet i forbindelse med mit/klagers køb af ejendommen, ...

Med klagen ønsker jeg at opnå, at Gjensidige Forsikring, tilpligtes til, at anerkende at være erstatningspligtig for de dokumenterede skader og ulovlige bygningsindretninger på ejendommen beliggende ... for et samlet beløb stort kr. 962.600 med tillæg af sædvanlig procesrente fra den 13. Juni 2017 til betaling sker hvilket beløb kommer til udbetaling i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne fremlagt som sagens **bilag 6**, punkt 21.

## Faktiske omstændigheder

Ved købsaftalen af 2. februar 2017 erhvervede jeg/klager med overtagelsesdag d. 1. marts 2017 ovennævnte ejendom, hvilken ejendom er opført i år 1946 med 2 tilbygninger opført i hhv. år 2002 og år 2004. Jeg/klager overtog ejendommen som ny- og energirenoveret.

Købsaftale af 2. februar 2017 og salgsoptilling fremlægges som sagens **bilag 1**.

Forud for handlens indgåelse havde Beskikket bygningssagkyndig ... udarbejdet 2 tilstandsrapporter af hhv. d. 2. maj 2016 og d. 1. februar 2017, ligesom denne havde udarbejdet el-synsrapport af 27. april 2016 samt energimærke af 2. maj 2016.

Elinstallationsrapport af 27. april 2016 fremlægges som sagens **bilag 2**. Tilstandsrapport af 2. maj 2016 fremlægges som sagens **bilag 3**.

Energimærke af 2. maj 2016 fremlægges som sagens **bilag 4**. Tilstandsrapport af 1. februar 2017 fremlægges som sagens **bilag 5**. Som sagens **bilag 6** fremlægges police og forsikringsbetingelser for den hos min/klagers indtegnede ejerskifteforsikring.

Efter overtagelsesdagen konstaterede jeg/klager fugtskader, lugtgener, samt problemer med husets indeklima med diverse helbredsgener til følge efter ophold i ejendommen.

Der blev i den forbindelse foretaget en gennemgang af ejendommen, ved [rådgivende Ingeniør], med foretagelse af diverse tests og analyser med det formål at fastlægge om der var skimmelvækst samt at fastlægge årsagen hertil.

[Rådgivende ingeniør] foretog en fugtteknisk og mikrobiel undersøgelse med udtagelse af mikrobielle prøver, herunder blandt andet Mycometertest, isoleringsprøver, pudsprøver, aftryksplader og DNA-test på kælderenes vægge.

På grundlag af disse undersøgelser blev der udarbejdet notat af 13. juni 2017 med underbilag, herunder med fotodokumentation, hvilket materiale fremlægges som sagens **bilag 7**.

Af notatet fremgår det blandt andet, at der ved undersøgelserne, herunder ved åbning af konstruktionen var konstateret en omfattende opfugtning med skimmelsvampevækst til følge.

I notatet er i den forbindelse angivet følgende:

*'Undersøgelsen har vist, at der er skimmelvækst i unormalt omfang som følge af fejlkonstruktioner, primært i ejendommens kælder.'*

*'Skimmelvækst skjult i konstruktionerne har resulteret i risiko for sundhedsfare forbundet med at opholde sig i ejendommen, og er årsagen til de i ejendommen oplevede helbredsgener.'*

*'Endelig har undersøgelsen vist, at lugtgenerne fra kloak- og afløbene på badeværelserne skyldes overtryk i faldstammen som følge af manglende udluftning over tag.'*

*'Ejendommen er siden 1946 gennemgribende ombygget, tilbygget og senest renoveret frem til 2004, hvor ejendommen blev udvidet med tilbygningen til kælderen, stuen og 1. sal. Samtlige bygningsdele overholder hverken BRS85 eller byggetilladelsen med fugtskader samt udtalte helbredsgener til følge.'*

I relation til fastlæggelsen af årsagen til den konstaterede opfugtning samt omfanget af den konstaterede fejlkonstruktion er der i notatet angivet følgende forhold:

- Manglende fugtsikring af kælderydervægge i såvel tilbygningen som den oprindelige bygning
- Manglende afvanding fra lyskassen udenfor bygningen
- Manglende – eller utilstrækkelig – omfangsdræn
- Manglende fugtsikring af kældergulvet i det store kælderrum og i teknikerrummet
- Manglende kapillarbrydende lag i kældergulvet, hvor der er indstøbt gulvvarme, som beskrevet i byggetilladelsen fra 2003
- Ikkeeksisterende udvendig efterisolering som beskrevet i byggetilladelsen fra 2003
- Mangelfuld og interimistisk udført udvendig efterisolering
- Forsatsvægge uden forudgående fugtsikring af kælderydervægge

- Brug af fugtsomme og diffusionstætte materialer på kældervæggene som plastmaling, spartelmasse, lim væv etc.
- Brug af gipsplader på opfugtede skillevægge uden forudgående fugtsikring af konstruktionen

Herudover blev der konstateret adskillige yderligere mangelfulde forhold, herunder forhold der er i strid med (da)gældende normer og regler, herunder i strid med BRS98 og DS 432 'Norm for afløbsinstallationer'.

Disse mangler blev herefter sammenholdt med den udarbejdede tilstandsrapport, hvorved det er konstateret, at de pågældende mangler, ikke er beskrevet i den udarbejdede tilstandsrapport hhv. ikke er omtalt i det fornødne omfang. Der er som sagens **bilag 6.21** fremlagt en række fotografier af de registrerede forhold.

Bemærkninger til tilstandsrapport af 1. februar 2017 fremlægges som sagens **bilag 8**.

Ved mail af 13. juni 2017 har jeg/klager vedlagt det pågældende notat med bilag anmeldt de konstaterede forhold til Gjensidige som ejerskifteforsikringsselskab, hvilken anmeldelse fremlægges som sagens **bilag 9**.

Der blev efterfølgende konstateret mangler ved husets spabad, hvorfor dette forhold blev tilføjet skadesanmeldelsen ved mail af 2. juli 2017, hvilken skrivelse fremlægges som sagens **bilag 10**.

Der fremkom herefter adskillige skadesrapporter fra Gjensidige Forsikring, hvilke rapporter med tilhørende bilag fremlægges som følger:

- Rapport af 11. august 2017 – fugt- og skimmelforekomster fremlægges som sagens **bilag 11**
- Rapport af 11. august 2017 – gulv, vvs, opfugtning m.v. fremlægges som sagens **bilag 12**
- Rapport af 11. august 2017 – gennemgang af øvrige mangler fremlægges som sagens **bilag 13**
- Rapporter/udtalelser af 25. september 2017 fremlægges som sagens **bilag 14**.

Ved brev af 20. december 2017 fremsendte jeg/klager en indsigelse mod den af Gjensidige foretagne skadesopgørelse og delvise dækningstilsagn, hvilket brev fremlægges som sagens **bilag 15**.

Som opfølgning på denne indsigelse fremsendte jeg/klager endvidere indsigelse af 12. marts 2018 med en nøje gennemgang af de pågældende skader, vedlagt relevante bilag, hvilket brev fremlægges som sagens **bilag 16**.

Efter en yderligere besigtigelse på ejendommen d. 9. maj 2018, har jeg/klager fremsendt mail af 29. maj 2018 med en gennemgang af de anmeldte skader nr. 1-30, hvoraf alene skade 4, 5 og 7 er helt eller delvist anerkendt, mens Gjensidige afventer tilbud ift. skade 10, 11, 12 og 18.

Mail af 29. maj 2018 fremlægges som sagens **bilag 17**.

Som sagens **bilag 18** fremlægges tilbud/overslag på udførelse af de forhold som jeg/klager oprindeligt vurdererede dækningsberettiget under den hos Gjensidige indtegnede ejerskifteforsikring.

**Syn og skøn i medfør af Retsplejelovens § 343**

Idet der oprindeligt ikke kunne findes en mindelig løsning mellem jeg og Gjensidige, indleverede undertegnede den 18. juni 2019 begæring om isoleret bevisoptagelse ved Retten i ...

Begæringen fremlægges som sagens **bilag 19**.

Under denne skønssag blev ingeniør ... udmeldt som skønsmand, og dennes skønserklæring er i form af:

- Skønserklæring af 17. december 2021
- Skønserklæring af 24. marts 2022
- Supplerende skønserklæring af 23. december 2022
- Supplerende skønserklæring af 20. februar 2023
- Supplerende skønserklæring af 21. juni 2023, fremlægges som sagens **bilag 20 – 24**.

Efter gennemførelse af syn og skøn var der sideløbende med at parterne fremkom med omkostningsindlæg til retten dialog mellem parterne med hensyn til en mindelig løsning, hvilket imidlertid ikke resulterede i en mindelig løsning, desværre.

### **Sagsomkostningsafgørelse i medfør af Retsplejelovens § 343 stk. 3**

Den 29. september 2023 afsagde Retten i ... sagsomkostningsafgørelse i medfør af retsplejelovens § 343 stk. 3.

Sagsomkostningsafgørelsen fremlægges som sagens **bilag 25**, som det fremgår tilkendte Retten i ... mig/klager sagsomkostninger store kr. 228.596,25 med blandt andet følgende begrundelse:

*'Retten finder, at resultatet af det gennemførte syn og skøn må anses for i det væsentlige at støtte [klagerens] synspunkter om, at der er flere forhold af fejl og mangler ved ejendommen. Det kan ikke udelukkes, at [klageren] som følge af skønsforretningen kan gøre krav gældende mod Gjensidige Forsikring, hvorfor retten finder, at Gjensidige Forsikring skal betale omkostningerne ved bevisoptagelsen. Retten finder ikke anledning til at tage stilling til spørgsmålet om, hvorvidt de ved skønsforretningen omhandlede forhold, udgør dækningsberettigede skader under den indtegnede ejerskifteforsikring, idet dette spørgsmål må behandles under en eventuel retssag mellem parterne.'*

Sagsomkostningsafgørelsen er opfyldt af Gjensidige Forsikring.

### **Dækningsberettigede forhold**

Nedenfor opregnes de forhold som jeg/klager gør gældende som dækningsberettigede forhold under den hos Gjensidige indtegnede ejerskifteforsikring.

Beløbsangivelserne er med henvisning til de af skønsmanden i dennes skønserklæringer estimerede afhjælpningsudgifter.

### **Kældervægge – kr. 443.750**

Det gøres gældende at der er konstateret dækningsberettigede forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring med hensyn til ejendommens kældervægge.

Der er tale om en oprindelig bygning opført i 1946 samt en tilbygning opført i 2003.

Med hensyn til den oprindelige bygning opført i 1946 er der sket løbende vedligehold og renovering af denne, hvilket også fremgår af tilstandsrapporten fremlagt som bilag 16 side 12, hvor ejendommen generelt er beskrevet som værende i god vedligeholdelsesstand med bemærkning om, at der er foretaget en række forbedringer på ejendommen over tid.

Ved syn og skøn er blandt andet konstateret:

- I skønserklæringen af 17. december 2021, bilag 20, er der konstateret forhøjet fugt i kælderen, herunder at denne med hensyn til tilbygningen ikke er udført i overensstemmelse med gængs byggeskik på udførelsestidspunktet i 2003
- I den supplerende skønserklæring af 23. december 2022, bilag 22, uddyber skønsmanden at der ikke er udført dræn, som angivet i byggetilladelsen, ligesom udvendig efterisolering ifølge skønsmanden ikke er udført korrekt
- I den supplerende skønserklæring af 23. december 2022 svar på spørgsmål SS4 anfører skønsmanden derudover at der er anvendt fugtfølsomt materiale og i forlængelse heraf at han har registreret skimmel.
- Såvel vedrørende den oprindelige bygning i 1946 som tilbygningen i 2003 er der således med hensyn til kælder/ydervægge konstateret dækningsberettigede forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Jeg/klager er ikke på baggrund af oplysninger i tilstandsrapporten givet oplysning om de alvorlige skader der er konstateret og som skønsmanden vurderer betinger udbedringsudgifter i størrelsesordenen kr. 443.750 inkl. moms, se herved skønserklæringen af 17. december 2021, **bilag 20**, svar på spørgsmål 15.

I tilstandsrapporten fremlagt som sagens **bilag 5** anføres side 9, udfor pos. 5.2 at kældervægge har fået karakteren K1 (mindre alvorlig skade) med følgende bemærkning:

*'Der er fugtopstigninger og fugtgennemtrængning i kældervægge, samt løst og afskallet puds. Det ses under trappe til kælderen.*

*Note; det er almindeligt forekomne i bygninger af den alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.'*

Trappen til kælderen er i bygningen opført i år 1946. Det som er konstateret afviger på objektivt grundlag væsentligt fra tilstandsrapportens beskrivelse, og det i tilstandsrapporten anførte er således på objektivt grundlag en klart forkert beskrivelse af de faktuelle og ved syn og skøn dokumenterede skader, hvorfor det gøres gældende at det i tilstandsrapporten anførte ikke berettiger Gjensidige til at afvise dækning under den indtegnede ejerskifteforsikring, se herved forsikringsbetingelserne fremlagt som bilag 6 pkt. 19 litra A.

## **Terrændækket – kr. 260.625**

Som nævnt i forudgående afsnit er der tale om en oprindelig ejendom opført i år 1946 som på overtagelsestidspunktet var i indflytningsklar og god vedligeholdelsesstand, herunder renoveret over tid ligesom der er tale om en tilbygning opført i år 2003.

Med hensyn til tilbygningen fremgår det af skønserklæringen af 17. december 2021, **bilag 20**, svar på spørgsmål 2, at skønsmanden har registreret forhøjet fugt i tilbygningen, og skønsmanden vurderer endvidere at der er tale om udførelse i strid med god håndværksmæssig skik.

I en tilbygning opført i år 2003 skal der være udført relevante og nødvendige fugtsikringstiltag, hvorfor det konstaterede og ved syn og skøn dokumenterede med hensyn til tilbygningen udgør dækningsberettigede forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Skønsmanden har i skønserklæringen af 17. december 2021, **bilag 20**, svar på spørgsmål 15 anslået afhjælpningsudgifterne til kr. 260.625 inkl. moms.

Idet det ved syn og skøn er dokumenteret at tilbygningen opført i år 2003 ikke er udført i overensstemmelse med gældende byggetekniske forskrifter, henholdsvis gældende forskrifter til god håndværksmæssig skik, og at dette er årsag til de af skønsmanden registrerede 'høje målte grundfugt' gøres det gældende, at der er konstateret dækningsberettigede skader under den indtegnede ejerskifteforsikring for et beløb stort kr. 260.625.

### Skillevægge i kælder – 43.500

Af skønserklæringen af 17. december 2021, **bilag 20**, svar på spørgsmål 3 fremgår at skønsmanden har registreret forhøjet fugt i samtlige rum undtaget mellem rum 01 og 02.

Det fremgår endvidere af samme skønserklæring at skønsmanden har konstateret skimmelsvampeangreb i adskillige rum i oprindelig bygning samt i tilbygningen.

Med hensyn til skimmelsvampeangrebet vurderer skønsmanden at det medfører risiko for påvirkning af indeklimaet, se herved skønsmandens henvisning til SBI anvisning 274.

Det gøres gældende at det konstaterede udgør dækningsberettigede skader under den indtegnede ejerskifteforsikring, herunder at det i tilstandsrapporten fremlagt som **bilag 5** side 9 udfor pos. 5.4 anførte ikke berettiger Gjensidige til at afvise dækning.

I tilstandsrapporten fremlagt som **bilag 5** side 9 pos. 5.4:

*'Der er plade-/træbeklædning på kældervægge i det store rum.*

*Note: konstruktionen er uhensigtsmæssig da den øger risikoen for fugtrelaterede skader i vægbeklædningen.'*

Det store rum er i tilbygningen opført år 2003, svarende til rum 01. Rum 02 ligger også i tilbygningen.

Det som den beskikkede bygningssagkyndige dette sted har beskrevet og anmærket er vedrørende pladebeklædning i stort rum, medens det som skønsmanden har registreret, er forhøjet fugt i samtlige rum undtagen mellem rum 01 og 02, se herved skønserklæringen fremlagt som **bilag 20**, svar på spørgsmål 3.

Det fremgår endvidere af samme erklæring at skønsmanden har konstateret skimmelsvampeangreb, ikke blot i det store rum, men i adskillige rum i den oprindelige bygning samt tilbygningen fra 2003 og at det konstaterede skimmelsvampeangreb indebærer risiko for indeklimaet i beboelsedelen.

Forholdet nævnt i tilstandsrapporten er således på objektivt grundlag klart forkert beskrevet, hvorfor det gøres gældende at jeg/klager har påvist og dokumenteret dækningsberettigede forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring for et beløb stort kr. 43.500.

## VVS-installationer – kr. 107.750

Af skønserklæringen af 17. december 2021, **bilag 20**, svar på spørgsmål 5 og 6 sammenholdt med skønsmændens supplerende besvarelser af den 23. december 2022 (**bilag 22**) svar på spørgsmål SS5 og SS6 samt skønsmændens supplerende svar af 22. februar 2023 (**bilag 23**) fremgår at skønsmanden har konstateret at forholdet er udført i strid med bygningsreglementets krav, og således foreligger der egentlige ulovligheder.

Af skønsmændens svar på spørgsmål 5 og 6 i skønserklæring fremlagt som **bilag 20** fremgår endvidere at skønsmanden har registreret en række fejludførelser.

Af forsikringsbetingelserne fremlagt som sagens bilag 19, pkt. 18.2 fremgår blandt andet, at der under ejerskifteforsikringen dækkes udbedring af manglende eller væsentlig nedsat funktion af varme, ventilations- og sanitetsinstallationer (VVS-installationer) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Jeg/klager gør gældende at der med hensyn til ejendommens VVS-installationer er konstateret dækningsberettigede forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring for et beløb stort kr. 107.750.

## Centralstøvsuger – kr. 11.875

Af skønserklæringen af 17. december 2021, fremlagt som **bilag 20**, svar på spørgsmål 7, fremgår at skønsmanden vurderer at anlægget ikke opfylder forskrifterne i vedledningen for BEAM.

Det fremgår endvidere af den supplerende skønserklæring af 23. december 2022, **bilag 22**, svar på spørgsmål SS7, at det samlede anlæg ikke fungerede.

Herved er der efter min/klagers opfattelse dokumenterede dækningsberettigede forhold jf. forsikringsbetingelserne fremlagt som **bilag 19** pkt. 18.2 og 18.3.

Skønsmanden har estimeret afhjælpningsudgifterne til kr. 11.875 inkl. moms, og det gøres gældende at Gjensidige er pligtig at dække dette beløb under den indtegnede ejerskifteforsikring.

## Taget – kr. 51.875

Det fremgår af skønserklæringen af 17. december 2021, sagens **bilag 20**, at skønsmanden har registreret en række forhold som ikke er udført fagligt korrekt, herunder:

- Ikke korrekt montage af tagnedløb
- Taghældning ved vindfang er for lille
- Ved vindfang mangler tagnedløb
- Dele af dampspærre hænger.

Skønsmanden har i skønserklæringen af 17. december 2021, **bilag 20**, og i skønserklæringen af 23. december 2022, bilag 22, svar på spørgsmål SS8, anslået de samlede afhjælpningsudgifter til kr. 51.875 inkl. moms.

Det af sagen omhandlede tag er ikke fra ejendommens opførelse i 1946, men derimod et nyere tag som også beskrevet i tilstandsrapporten fremlagt som bilag 5, side 12, under afsnittet 'generelle kommentarer til bygningernes tilstand'.

Taget er konstateret med en række fejludførelser og på overtagelsestidspunktet forelå der derfor retlig relevante skader under den hos Gjensidige indtegnede ejerskifteforsikring, hvorfor der gøres krav på dækning for et beløb stort kr. 51.875 inkl. moms.

## **Vinduer og døre – kr. 26.250**

Af skønserklæringen fremlagt som sagens bilag 20, svar på spørgsmål 9, fremgår at fuger omkring døre og vinduer er fejludførte samt at vindue i vindfang er med for lille afdækning i bunden med risiko for vandindtrængen.

Følgelig gøres det gældende at der pr. overtagelsesdagen forelå retlig relevante skader under den hos Gjensidige indtegnede ejerskifteforsikring, hvorfor jeg/klager har krav på dækning af et beløb stort kr. 26.250 inkl. moms, svarende til det af skønsmanden skønnede afhjælpningsudgifter, se herved skønserklæring fremlagt som bilag 20, svar på spørgsmål 15.

## **Indvendige døre – 9.375**

I den supplerende skønserklæring svar på spørgsmål SS10, bilag 20, vurderer skønsmanden at der ikke er etableret BD60 døre som der burde have været.

Skønsmanden vurderer med andre ord, at forhold vedrørende brandsikring ikke er lovlige.

Et sådant forhold er et så væsentligt forhold og vedrører blandt andet forhold vedrørende personsikkerhed samt opfyldelse af krav i bygningslovgivningen, at forholdet i sig selv udgør et dækningsberettiget forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Skønsmanden har anslået afhjælpningsudgiften til kr. 9.375 inkl. moms, hvilket krav gøres gældende under den indtegnede ejerskifteforsikring.

## **Indvendig trappe mellem stue og 1. sal – kr. 100.000**

Skønsmanden har i supplerende skønserklæring af 24. marts 2022, bilag 21, vurderet at trappen er uhensigtsmæssig og i supplerende skønserklæring af 23. december 2022 fremlagt som sagens bilag 22 anslået afhjælpningsudgifterne til kr. 100.000 inkl. moms.

Skønsmanden har endvidere i skønserklæringen af 24. marts 2022, bilag 21, vurderet at trappen er udført i strid med BR10 og at trappen således som den er etableret indebærer risiko for, at fodfæstet smutter, ligesom adgangsforholdene i sammenhæng med redningsveje ikke er opfyldt.

Skønsmanden har med andre ord vurderet, at trappen ikke er udført i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik, samt at trappen således som den er etableret indebærer risiko for tilskadekomst ved brug herunder flugtvej.

Følgelig gøres det gældende at der er dokumenteret dækningsberettiget forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring for et beløb stort kr. 100.000 inkl. moms.

## **Sammenfatning**

De samlede ovenfor opregnede dækningsberettigede forhold udgør kr. 1.055.000 inkl. moms jf. syn og skøn.

# Ankenævnet for Forsikring

10.

100662

De af Gjensidige allerede anerkendte skader udgør samlet kr. 370.751,25 inkl. moms (og er ikke udbetalt til undertegnede pr. 5/11-2023), se herved bilag 27 om dækningstilsagn.

Samlet udgør skaderne kr. 1.425.751,25 inkl. moms.

Ejendommen er erhvervet for kontant kr. 1.400.000, se herved købsaftalen fremlagt som sagens bilag 1.

På overtagelsesdagen i marts måned 2017, var den offentlige grundværdi kr. 437.400, se herved udskrift fra OIS, der fremlægges som bilag 26.

Det indebærer at dækningsmaksimum under den indtegnede ejerskifteforsikring jf. forsikringsbetingelserne fremlagt som sagens bilag 6, pkt. 20, udgør kr. 962.600 svarende til erstatningskravet.

Trods henvendelse fra min advokat til Gjensidige, se herved bilag 28, har Gjensidige ikke besvaret henvendelsen endsige udbetalt erstatning."

Selskabet har den 12/1 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget klagen fra vores forsikringstager om afvist dækning for en række anmeldte forhold.

## **Sagens fakta**

### *Supplerende oplysninger om ejendommen*

Ejendommen er et enfamilieshus opført i 1946.

Vi har ikke haft adgang til bygningsoplysninger til byggemyndighedernes byggesager (fraset udpluk fremlagt i bilag 7). Vi kan forstå på klagers oplysninger, at bygningen er tilbygget med carport/udhus i 2001/2002, som anvendes til værksted. Derudover er ejendommen i 2003/2004 tilbygget med 46,5 m<sup>2</sup> fordelt på kælder, stueetage og 1. sal (bilag 7).

Vi noterer os, at der ikke er udført dræn, ligesom kælderen ikke er godkendt til beboelse.

### *Supplerende sagsforløb*

Klager overtager ejendommen den 13. februar 2017. I juni 2017 anmelder klager omkring 50 forhold om fejl og mangler ved ejendommen. De anmeldte forhold er konstateret på baggrund af klagers bygningsgennemgang (bilag 7). Som det fremgår af bilaget, er bygningsgennemgangen udført af klager ved klagers ingeniørvirksomhed og i fællesskab med anden ingeniør, som er ansat i klagers virksomhed. Skimmelundersøgelser er ligeledes forestået af klager og klagers medarbejder, ligesom laboratorieundersøgelse ligeledes at udført af klagers virksomhed/klagers egen medarbejder.

Vi fortager besigtigelser og vurderer det anmeldte, jf. bilag 12, 13, 14, 17 og 27.

Det er ikke muligt at nå til fuld enighed mellem sagens parter, hvorefter der gennemføres skønsforretning i perioden 17. december 2021 – 21. juli 2023 (bilag 20 – 24). Retten træffer omkostningsafgørelse den 29. september 2023 (bilag 25).

Det er korrekt, at klagers advokat den 16. marts 2023 retter henvendelse til vores eksterne advokat (bilag 28) i form af en orientering om klagers omkostningsindlæg til retten samt en opgørelse af klagers krav jf. skønsforretningen og tidligere anerkendte dækningsberettigende forhold.

Det var, og er fortsat, vores opfattelse, at skønsforretningen i al væsentlighed ikke afdækker dækningsberettigende skader udover de allerede anerkendt dækningsberettigende forhold. Dette, sammenholdt med at skønsforretningen formelt ikke var afsluttet, var der ikke grundlag for at imødekomme klagers krav.

I forlængelse af henvendelsen rejste klager i øvrigt supplerende spørgsmål til skønsmanden (bilag 24).

Efter skønsforretningens formelle afslutning har hverken vores eksterne advokat eller vi modtaget henvendelse fra klager, før sagen indbringes for Ankenævnet for Forsikring.

## Vores vurdering

Indledningsvist skal vi bemærke, at den tegnede ejerskifteforsikring er en bygningsforsikring og dækker bygningsskade, jf. minimumsbekendtgørelse som det fremgår af policen med forsikringsbetingelserne (bilag 6).

Da policens dækning er udtryk for basisdækning, jf. minimumsbekendtgørelsen, og der er således ikke dækning for ulovlig bygningsindretning, dog jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.1 og 18.2.

Supplerende skal vi bemærke, at det forhold, at en bygningsdel ikke er udført i overensstemmelse med teknisk fælleseje, anden anvisning eller bygningsregulativet er ikke i sig selv udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Derimod er det afgørende, at forholdet har manifesteret sig i skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. Ankenævnets faste praksis.

I det følgende vil vi alene forholde og gennemgå de konkrete krav, som klager, faktisk omtaler i klageskriftet (bilag 0). Inddrages øvrige forhold i klagebehandlingen bedes dette oplyst, så vi kan afgive bemærkninger hertil.

Vores besvarelse vil tage udgangspunkt i de forliggende skønserklæringer (bilag 20 – 24), idet vi beder Nævnet notere sig, at klagers faglige oplæg til skønsforretningen og dermed skønsmandens gennemgang, er klagers eget notat udarbejdet af klages selv sammen med medarbejder i klagers rådgivningsvirksomhed (bilag 7 i nærværende sag, men bilag 6 i selve skønsforretningen).

## **Ad kældervægge (skade nr. 1)**

Af bygningens tilstandsrapport (bilag 5) fremgår det af punkt 5, at:

|                               |    |                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5. Kælderkrybekælderterrændæk |    |                                                                                                                                                                                                                                                |
| 5.2 Vægge                     | K1 | Der er fugtøgning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt læst og afskallet pud. Det ses under trappen til kælderen.<br>Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt. |
| 5.4 Indvendig beklædning      | K2 | Der er plade-/træbeklædning på kældervægge i det store rum.<br>Note: Konstruktionen er uhensigtsmæssig, da den øger risikoen for fugtrelaterede skader i vægbeklædningen.                                                                      |

Det fremgår således af tilstandsrapporten, at der er tale om en tidstypisk kælder, som fremstår med forventede fugtpåvirkninger, jf. den bygningssagkyndiges beskrivelse ovenfor.

Vi må konstatere, at køber allerede med tilstandsrapportens oplysninger er informeret om fugt-opstigning og fugtgennemtrækning i kældervægge samt løst og afskallet puds, men også at der i kælderen store rum er udført vægbeklædning.

Fugtforhold af denne karakter er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt. Der er desuden anført i tilstandsrapporten, at kældervæggens indvendige beklædning er uhensigtsmæssig med øget risiko for fugtrelaterede skader.

Alvorligheden understreges af den omstændighed at den bygningssagkyndige omtaler fugtforholdene i tilstandsrapporten med både K1 og K2 anmærkning, uanset at tilstandsrapporten som udgangspunkt ikke skal omtale forhold som er sædvanlige for den pågældende ejendom, jf. tilstandsrapportens bemærkninger (side 3, 1. kolonne nederst), hvor det anføres:

Du skal også være opmærksom på, at forhold, som er typiske for huse af den pågældende type og alder, ikke nødvendigvis nævnes i tilstandsrapporten. Hvis der f.eks. er fugt i kælderen på et ældre hus, vil det kun blive nævnt i tilstandsrapporten, hvis fugten giver nærliggende risiko for skader på bygningen.

Det er herefter vores opfattelse, at klager, som køber af den ældre bygning med tilstandsrapportens oplysninger er blevet gjort bekendt med, at aktuelle fugtskader i kælderen og der i øvrigt er forøget risiko for yderligere fugtrelaterede skader.

I relation til skønsforretningen noterer vi os, at skønsmanden i skønserklæring af 17. december 2021 (bilag 20) i svar nr. 1 på spørgsmål 16, anfører at klager med oplysningerne i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på at forholdet vedrørende fugt i kældervægge i den oprindelige kælder samt tilbygningen.

Skønsmanden er således på samme måde som os, af den opfattelse, at køber af ejendommen med tilstandsrapportens oplysninger var blevet advaret om de anmeldte fugtforhold.

Vi noterer os videre, at i samme skønserklæring (17. december 2021, bilag 20) svarer skønsmanden på spørgsmål A.c, at det forhøjede fugtniveau i den oprindelige bygnings kældervægge, ikke afviger nævneværdigt i forhold til, hvad der erfaringsmæssigt kan konstateres i bygninger af samme alder.

Fugtniveauet er således ikke udover det almindelige og forventelige for en kælder fra 1946, hvorfor forholdet ikke i sig selv udgør en dækningsberettiget skade på den tegnede ejerskifteforsikring. Vi noterer os yderligere, at skønsmanden bemærker, at forholdene ikke har betydning for kælderen brugbarhed

For fuldstændighedens skyld bemærker vi, at skønsmanden i svar på spørgsmål A.b. anfører, at det forhøjede fugtniveau i tilbygningens kældervægge, afviger fra tilsvarende bygning fra 2003. Samtidig anfører skønsmanden, at 'fugtforekomsterne ikke har medført fysisk følgeskade i bygningen', skønsmanden har således ikke afdækket dækningsberettigende skader.

For fuldstændighedens skyld skal vi dog bemærke, at allerede fordi fugtforholdet er omtalt i tilstandsrapporten, er forholdet undtaget fra dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra A.

Klager har således ikke dokumenteret eller på anden måde godtgjort ved skønserklæringerne, at forholdene i tilstandsrapporten er klar forkert beskrevet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a, hertil heller ikke, at forholdene i sig selv er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Ejerskifteforsikringen kan derfor ikke tilbyde at dække afhjælpningsomkostningerne vedrørende efterisolering af kælderydervægge og fugtsikring af indervæggene i kælderen.

For så vidt angår klagers bemærkninger til skønserklæringen (bilag 0, side 4) skal vi bemærke, at det forhold, at en bygningsdel ikke er udført i overensstemmelse med tekniskfælleseje, byggetilladelsen eller bygningsregulativ mm. ikke i sig selv er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Derimod er det alene afgørende om det konkrete forhold i sig selv opfylder det for ejerskifteforsikringen gældende skadebegreb. Det er i denne kontekst skønserklæringens svar skal vurderes.

I forlængelse heraf må vi fastholde, at skønserklæringen ikke konkret afdækker hvilke forhold, der i strid med 'gængs byggeskik på udførselstidspunktet i 2003', som skulle have medført eller på anden måde manifesteret sig i dækningsberettigende forhold som følge af forhøjet fugt i kælderen.

For dræn bemærker vi, at den egentlige byggetilladelse ikke er fremlagt, hvorfor vi ikke kan kommentere på dette. For byggemyndighedens bemærkninger af 10. oktober 2003 (bilag 7), kan vi dog konstatere, at dræn ikke er nævnt eller omtalt som krav til selve byggeriet.

Drænrør, som nævnt i byggeansøgningens konstruktionsbeskrivelse til kælderydervæg for den mindre tilbygget del, er ikke angivet på byggetegninger eller andet sted i de fremlagte oplysninger.

Vi bemærker, at dræn i sig selv ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 17, litra f.

For svar på spørgsmål SS4 i supplerende skønserklæring af 23. december 2022 (bilag 22) kan det ikke udledes, at der beskrives dækningsberettigende forhold hverken i form af fugtfølsomt materiale eller skimmelvækst. Skønsmændens beskrivelser er ikke af en karakter eller omfang, som konkret bevirker, at der kan udledes dækningsberettigende forhold i relation til ejerskifteforsikringens dækning. Vi henviser i den forbindelse til skønsmændens tidligere vurdering (bilag 20, svar A.b, jf. ovenfor), hvor det angives at fugtforholdene i tilbygningen ikke har medført skader.

Det bemærkes, at kælderen ikke er godkendt til beboelse og der i øvrigt ikke af afdækket eller påvist at der er skimmeforekomst i kælderen, som går ud over hvad der naturligt kan forventes for en konstruktion af denne alder og karakter. Hertil kommer, at indeklimaet i beboelsen ikke ses påvirket af skimmel i et omfang, som bevirker, at boligen ikke kan anvendes efter sit formål. Det må lægges til grund, at bygningen i det væsentligste har været anvendt efter sit formål siden opførelsen i 1946 med tilbygningen i 2003 og frem til sælgers fraflytning i 2016. Vi henviser i øvrigt til indeklimaundersøgelser udført af ekstern rådgiver, som afdækker indeklimaet i beboelsen og konstaterer, at dette ikke er påvirket (bilag A, [firma med speciale i skimmel]).

Klager har heller ikke med disse bemærkninger i klageskrift afdækket dækningsberettigende forhold under ejerskifteforsikringen.

## **Ad Terrændækket (skade nr. 2)**

Fugt i kældergulv er ikke ualmindeligt i en ældre kælder, og udgør ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

I skønserklæringens svar på spørgsmål 2 (bilag 20), anfører skønsmanden at der er grundfugt i kælderens oprindelige del samt i overgangen/samlingen til tilbygningen fra 2003/2004.

Det at der konstateres grundfugt i den gamle del er sædvanligt og forventeligt. På samme måde er det forventeligt, at der konstateres lokal fugt i selve overgangen/samlingen mellem de to bygninger, da der byggeteknisk i princippet er tale om forskellige bygningsdele, som må antages at være udført byggeteknisk forskelligt. Lokal fugt at denne karakter er ikke i sig selv udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det forhold, at gulvet i tilbygningen muligt ikke er udført i overensstemmelse med Alment Teknisk Fælleseje er ikke i sig selv udtryk for dækningsberettigende skade, jf. skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes punkt 18.3. Derimod er det afgørende om forholdet i sig selv opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. ankenævns gældende praksis. Vi bemærker, at skønsmanden under svar på spørgsmål A.b. og A.c. (bilag 20), angiver at fugtforholdene i den oprindelige bygning er forventelige og fugtforhold i tilbygningen ikke har medført skader.

Derudover skønner skønsmanden, at malingslag og grundfugt ved tappe kan være medvirkende årsag til fugtforholdene. Skønsmandens bemærkninger er ikke uddybet eller nærmere begrundet, ligesom der ikke er udført undersøgelse af malingslag. Bemærkninger må af den grund have karakter af antagelser.

De to forhold, som skønsmanden nævner angår begge den oprindelige bygning fra 1946. Vi skal derfor bemærke, at for en kælder fra 1946 kan en køber ikke forvente, at kældervægge gennem alle tider er vedligeholdt optimalt, herunder udført med korrekte malingsbehandling. Vi skal i den forbindelse indskyde, at selv en diffusionsåben maling allerede ved første genbehandling og yderligere ved de gentagende efterbehandlinger vil miste diffusionsevnen og i stedet fremstå som en diffusionstæt behandling.

For opstigende grundfugt fra trappeområde må vi blot anføre, at det er naturligt, at fugtigheden herfra vil påvirke hele kælderen og dermed også det store rum, som i åben forbindelse også inkluderer tilbygningen fra 2003/2004.

Vi må således afvise, at der med skønserklæringerne er afdækket faktisk dækningsberettigende forhold i ejerskifteforsikringens forstand i form af en unaturlig opfugtning af gulvene. Vi bemærker, at skønsmanden vurderer og udtaler, at gulve i øvrigt er fuldt funktionsdygtige.

## **Ad skillevægge i kælder (skade nr. 3)**

Først skal vi oplyse, at vi ikke deler klagers angivelse af rum i kælderen. I overensstemmelse med skitse fra skønsmandens rådgiver (bilag 20, underbilag 1, side 21 i Goritas' registreringsbilag), kan det udledes, at rum 01 angår både den oprindelige del af kælderen samt tilbygnings fra

2003/2004. Af skitsen kan også udledes at denne tilbygget del fra 2003/2004 udgør en mindre del af rum 01 mod syd/vest.

I overensstemmelse med skønsmandens svar på spørgsmål 3 angiver skitsen, at der er registreret fugt i alle skillevægge fraset lette vægge mellem rum 01 og 02.

Det er vores opfattelse, at det oprustningen både er forventelig og naturlig henset til konstruktions udførelse. Hertil, at fugtforholdene har medført skimmelforekomst på vægge i den oprindelige kælder samt bag fortsat vægge i den nye tilbygget del. Vi bemærker, at det er kendt problemstilling, at forsatsvægge i en kælder ofte generer fugt mv., som dog vil forblive i den lukkede konstruktion. Samlet er de konstaterede forhold forventelige, ikke mindst henset til de generelle fugtforhold i kælderen.

Som anført tidligere er det vores opfattelse, at forholdene behørigt er anmærket i tilstandsrapportens punkt 5.2 om kældervægge og 5.4 om indvendig beklædning (bilag 5), hvor det netop præciseres at forholdet kan medføre fugtrelaterede skader.

Da der er tale om naturlige og forventelige forhold for ejendommen er der ikke tale om dækningsberettigende forhold under ejerskifteforsikring. Forholdet er i øvrigt undtaget fra dækning alene på baggrund af omtalen i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a.

I skønserklæringens spørgsmål 16, bedes skønsmanden forholde sig til om de forhold, som det øvrige skønstema spørger ind til reelt/faktisk er omtalt i tilstandsrapporterne (bilag 3 og 5). Af skønsmandens svar i punkt 16.3 kan vi konstatere at skønsmanden i svar til spørgsmål 16.3 anfører, at fugtforholdene er konstaterbare og at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten generelt har bemærket konstruktionerne og deres hensigtsmæssighed. Køber er således behørigt informeret om forholdene.

Vi må samtidig fastholde, at der ikke er afdækket dækningsberettigende forhold i relation til skimmelforekomst i beboelsen. Vi henviser dels til skønserklæringens underbilag 1, hvor der i prøver A1 – A4 samt prøve A5 udtaget ved trappegang i kælder (mod beboelsen) alene er konstateret et begrænset antal spore, som ikke er tilstrækkeligt til at fastslå, at indeklimaet i beboelsen er påvirket i et omfang, som i sig selv opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb. DNA prøver ved dørgericht ved værelse 1. sal samt ramme på spejl i stuen viser en anden intensitet, som dog ikke kan ændre det samlede billede. Vi noterer os særligt, at for alle prøver anmærker ekstern rådgiver (Goritas), at prøvestedet er 'meget støvet'. På den baggrund er det vores opfattelse, at prøveresultaterne generelt må tolkes i dette lys, hvorefter en påvist lokal øget skimmelforekomst ikke er retvisende. Vi bemærker, at skimmelprøver sædvanligt vis udføres i støvfaser som er 2-3 uger gammel, og ikke i egentlige støvophobninger, som antages at være af ældre dato.

Vi bemærker, at resultatet af skimmelundersøgelserne er i overensstemmelse med ekstern rådgivers undersøgelse (bilag B, [firma med speciale i skimmel]), som konkluderer:

*'På baggrund af nærværende undersøgelsesresultater kan vi fastslå, at fugtniveauet i kælderen er sædvanligt uden tegn på funktionssvigt.'*

*Vi kan endvidere fastslå, at misfarvninger på kældervægge skyldes angreb af skimmelsvampe (P/T1-P/T3).*

*Laboratorieanalyse af prøver udtaget fra støvfasen i boligens opholdsrum i stue og tagetage (P4-P7) viser imidlertid en sædvanlig mængde og sammensætning af skimmelsvampe, uden betydning for indeklimaet.*

*Opfugtning og misfarvning af vægoverflader i kældre som den omhandlede, er sædvanlige og skyldes i det væsentligste to forhold, enten hver for sig - eller i kombination:*

- 1. Kælderydervæggene optager fugt fra jorden.*
- 2. Kondensdannelse på de kølige bygningsdeles overflader.*

*Indvendige beklædninger, herunder skabe og lignende, forhindrer bygningsdelenes naturlig udtørring og kan medføre, at luften i hulrum og lignende bliver stillestående, med skimmelangreb til følge. Indvendig beklædning bør derfor undgås.*

*Intet i vores undersøgelse peger på, at forholdene i kælderen påvirke indeklimaet i boligens opholdsrum negativt.'*

## **Ad VVS-installationer (skade nr. 6)**

Skønserklæringens spørgsmål 5 (bilag 20) samt SS 5 (bilag 22):

Klager har under sagens behandling i selskabet rejst krav for ulovlig VVS-installation svarende til forhold a og b. Vi har gentagende gange anmodet om dokumentation for, at der er tale om ulovlig VVS-installation, jf. krav i forsikringsbetingelsernes punkt 18.2, altså at der er tale om en VVS-installation, som var ulovlig både på udførelses- og anmeldelsestidspunktet.

Skønsmandens besvarelse for spørgsmål a og b belyser ikke de nævnte dækningskrav.

Vi skal derfor bede klager om at sende os den ønskede dokumentation, hvorefter vi vil realitetsbehandle det anmeldte.

For forhold c – f er det ikke muligt på baggrund af de givne oplysninger med skønsmandens svar at vurdere om der er tale om dækningsberettigende forhold jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.2 eller 18.3.

Spørgsmålet er forelagt taksator for bemærkninger. Når taksators bemærkninger foreligger, vender vi tilbage.

Skønserklæringens spørgsmål 6 (bilag 20), SS 6 (bilag 22) samt tillæg af 21. juli 2023 (bilag 24): Oplysninger er forelagt taksator for vurdering/bemærkninger. Når taksators vurdering/bemærkninger foreligger, vender vi tilbage til dette punkt.

## **Ad Centralstøvsuger (skade nr. 9)**

Skønsmanden konkluderer i svar på spørgsmål 7, at det samlede anlæg ikke opfylder det beskrevne i vejledning fra producenten af anlægget og der derfor skal ske ombygning af anlægget for at opnå fuld funktion.

Det er vores grundlæggende opfattelse, at centralstøvsugeren ikke er omfattet af huseftersynet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 17, litra F.

Centralstøvsugeren er ikke en del af den fysiske bygning og er heller ikke en del af bygningens VVS- installationer. Centralstøvsugeren vurderes ikke af den bygningssagkyndige, som skal udarbejde tilstandsrapport. På samme måde skal sælger heller ikke i sin del af tilstandsrapporten afgive oplysninger om støvsugerens funktionalitet.

Det er vores opfattelse, at ejerskifteforsikringen ikke har til formål at sikre at køber af den pågældende ejendom har en indretning i form af en funktionel centralstøvsuger. Centralstøvsugerens funktionalitet har ikke betydning for bygningen som bygning, ligesom støvsugerens funktionalitet ikke har betydning eller forringer selve bygningens byggetekniske værdi eller brugbarhed.

Støvsugning henhører under den almindelige rengøring og sker som udgangspunkt for og med henblik på bygningens beboeres anvendelse af bygning, ikke af hensyn til bygningen i sig selv. Støvsugning er et individuelt behov, som er bestemt af og for den enkelte beboer. I lyset heraf må en centralstøvsuger betragtes som et funktionsforhold, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen dækker, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra B.

Forhold omkring centralstøvsugerens funktionalitet er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Det er vores opfattelse, at vores betragtninger støttes af principperne i kendelse 100104 (bilag B).

Blot for fuldstændighedens skyld skal vi oplyse, at det forhold, at støvsugerne ikke er monteret i overensstemmelse med producentens vejledning eller at sælger har valgt at benytte støvsugerens funktionalitet via ventilationsinstallation, ikke i sig selv er udtryk for dækningsberettigende skade jf. betingelsernes nærmere.

Det ses heller ikke, at skønsmanden afdækker og beskriver egentlige og faktiske skader på selve støvsugeren, men alene at der mangler en klap til et støvsugerstik. En udbedring af dette forhold synes under alle omstændigheder ikke at overstige den policemæssig bagatelgrænse, jf. forsikringsbetingelserne.

## **Ad Taget, bilag 20, spg. 8 og bilag 22, spg. SS 8 (skade nr. 13)**

Vi må i det hele konstatere, at skønsmanden i svar til de nævnte spørgsmål ikke afdækker skader i ejerskifteforsikringens forstand.

For taghældningen på vindfang, anfører skønsmanden i svar på spørgsmål 8, litra f, at taghældningen kan medføre skade, men der afdækkes ikke egentlig eller konkrete skader.

Det nævnes, at der er en revne i en tagsten. Forholdet uddybes ikke nærmere. Skulle der være tale om et dækningsberettigende forhold, vil udgifter til udskiftning af den pågældende tagsten ikke overstige den policemæssige bagatelgrænse, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 14.2.

For manglende tagnedløb ved indgang, anfører skønsmanden i svar på spørgsmål 8, litra h, at der kan ske opfugtning af ydervæg på vindfang på langt sigt. Der er dog ikke konstateret aktuel skade ved skønsforretningen og der er heller ikke efterfølgende anmeldt nogen form for fugtskade.

For dampspærre i skunk, anfører skønsmanden som svar på spørgsmål 8, litra j, at ved indkig i skunk, er det konstateret at dampspærre hænger og ikke synes at være monteret fagmæssigt korrekt.

Skønsmanden angiver dog ikke skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor der ikke er afdækket dækningsberettigende forhold.

Samlet må vi konstatere, at det er muligt, at taget stedvist er uhensigtsmæssigt eller fejludført, men forholdene har ikke manifesteret sig i skade i ejerskifteforsikringens forstand og der er derfor ikke tale om dækningsberettigende skade.

#### **Ad Vinduer og døre, bilag 20, spg. 9 (skade nr. 14)**

Skønsmanden konstaterer i svar på spørgsmål 9, litra a, at flere fuger omkring døre og vinduer er mangelfulde og ikke udført korrekt, og der skønnes risiko for fugtindtrængen.

Klager har ikke i forsikringens løbetid anmeldt aktuel eller faktisk fugtindtrængen, hvorfor vi må konstatere, at ejerskifteforsikrings skadebegreb ikke er aktualiseret. Der er derfor ikke tale om en dækningsberettigende forhold, jf. forsikringsbetingelser punkt 18.3.

For fuldstændighedens skyld skal vi bemærke, at tilstandsrapportens punkt 3 om vinduer punkt 3.3. bl.a. omtaler mangelfulde forhold vedrørende fuger ved vinduer. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold som er omtalt i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra 1.

#### **Ad indvendige døre, bilag 22, spg. SS 10 (skade nr. 15)**

Den tegnede ejerskifteforsikring omfatter ikke ulovlig bygningsindretning, hvorfor der allerede af den grund ikke er dækning for brandsikre døre.

I overensstemmelse med Ankenævnets gældende praksis betragtes fraværet af en brandsikret dør ikke at opfylde ejerskifteforsikringens skadebegreb, hvorfor forholdet ikke er dækningsberettigende.

#### **Ad Indvendig trappe mellem stuen og 1. sal, bilag 22, spg. SS 12 (skade nr. 16)**

Skønsmanden anfører i svar til spørgsmål SS 12, at trappen er uhensigtsmæssigt udført, henset til at trappen er stejl samt rumfordelingen på 1. sal. Skønsmanden anfører, at han ikke har bud på anden udformning henset til de faktisk pladsforhold.

Det forhold at en trappe er uhensigtsmæssig eller stejlt udført er ikke i sig selv udtryk for at ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt.

#### **Sammenfatning for skønserklæringerne**

Fraset forhold, som skal forelægges taksator, er det vores opfattelse, at skønserklæringerne ikke beskriver eller afdækker skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Det er vores opfattelse, at fremsatte spørgsmål i overvejende grad alene har karakter af et bygningsmæssig spørgsmål, og ikke i sin formulering tager udgangspunkt i ejerskifteforsikringens skadebegreb og dækningsprincipper.

# Ankenævnet for Forsikring

19.

100662

For skønsmandens estimer af udbedringsomkostninger beror disse ikke på dækningsprincipper for ejerskifteforsikring, jf. forsikringsbetingelserne, men er heller ikke præciseret/udspecifiseret i et omfang, som bevirker, at estimatet reelt kan vurderes på baggrund af de givne oplysninger.

For Rettens omkostningsafgørelse (bilag 25) skal vi bemærke, at Rettens vurdering alene tager udgangspunkt i klagers skønstemaer med skønserklæringernes konkrete svar og spørgsmål og således ikke i hvorvidt spørgsmål er stillet i ejerskifteforsikringens kontekst samt om de af skønsmanden belyste forhold reelt er udtryk for dækningsberettigende skader under den tegnede ejerskifteforsikring.

Det er derfor vores opfattelse, at Rettens omkostningsafgørelse i sig selv ikke kan bidrage til om skønserklæringerne i sig selv afdækker dækningsberettigende forhold i relation til den tegnede ejerskifteforsikring.

I overensstemmelse hermed noterer vi os, at Retten anfører, at Retten konkret ikke har taget stilling til om der reelt er tale om dækningsberettigende forhold under ejerskifteforsikringen.

Vi frafalder kald og varsel."

Nævnet har modtaget klagerens indlæg af 25/3 2024, 7/7 2024, 10/1 2025, 10/2 2025, 6/4 2025 og 26/5 2025 samt selskabets indlæg af 6/5 2024, indlæg modtaget af nævnet 13/9 2024, indlæg af 5/2 2025, 3/3 2025 og 22/4 2025.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

## **Nævnet udtaler:**

Klageren overtog den forsikrede ejendom, der er fra 1946 og efter det oplyste er tilbygget med carport/udhus i 2001/2002, der anvendes til værksted, og i 2003/2004 tilbygget med 46,4 m<sup>2</sup> fordelt på kælder, stueetage og 1. sal. Selskabet har oplyst, at klageren i juni 2017 anmeldte omkring 50 forhold til selskabet. Selskabet opgjorde den 14/12 2018 erstatningen hvad angår de af selskabet anerkendte skader vedrørende gulvbelægning, ulovlige elinstallationer, manglende faldstammeudluftning, opfugtning af gulv bad hoveddør og hul i tagryg til 302.628,75 kr. fratrasket 5 x selvrisiko, vedrørende manglende funktion af Genvex-anlæg til 16.417,50 kr. fratrasket selvrisiko og vedrørende ulovlige VVS-installationer til 33.580,00 kr. fratrasket selvrisiko. Klageren ønsker, at selskabet skal udbetale erstatning på 962.600,00 kr., hvilket svarer til

dækningsmaksimum, med tillæg af procesrente fra 13/6 2017 og indtil betaling sker, og "derudover har jeg haft væsentlige omkostninger til dokumentation af skadesforholdene forud for skadesanmeldelsen foruden omfattende indsigelser over Gjensidiges gentagende og vedvarende afslag på dækningstilsagn langt over 175.000 kr."

Klageren har anført, at selskabet – trods dokumentation for skader, fejlkonstruktioner og ulovlige bygningsindretninger samt afholdelse af syn- og skøn, hvor hun fik bekræftet skadesforholdene – fortsat afviser at udbetale erstatning i henhold til forsikringsbetingelserne. Både de anerkendte skader og de skader, der er bevist ved syn og skøn, nedsætter såvel ejendommens værdi og brugbarhed i væsentlig grad. Klageren har påpeget, at retten den 29/9 2023 afsagde sagsomkostningsafgørelse til hendes fordel, da "Retten finder, at resultatet af det gennemførte syn og skøn må anses for i det væsentligste at støtte [klagerens] synspunkter om, at der er flere forhold af fejl og mangler ved ejendommen. Det kan ikke udelukkes, at [klageren] som følge af skønsforretningen kan gøre krav gældende mod Gjensidige Forsikring, hvorfor Retten finder, at Gjensidige Forsikring skal betale omkostningerne ved bevisoptagelsen". Klageren har oplyst, at sagsomkostningerne udgjorde samlet 228.596,25 kr. og er betalt af selskabet.

Selskabet har anført, at skønserklæringerne ikke beskriver eller afdækker skader i ejerskifteforsikringens forstand. De fremsatte spørgsmål har i overvejende grad alene karakter af et bygningsmæssigt spørgsmål og tager ikke i sin formulering udgangspunkt i ejerskifteforsikringens skadebegreb og dækningsprincipper. Hvad angår skønsmændens estimer af udbedringsomkostninger beror disse ikke på dækningsprincipper for ejerskifteforsikring i henhold til forsikringsbetingelserne, men er heller ikke præciseret/udspecificeret i et omfang, der bevirker, at estimatet reelt kan vurderes på baggrund af de givne oplysninger. Hvad angår rettens omkostningsafgørelse har selskabet påpeget, at rettens vurdering alene tager udgangspunkt i klagerens skønstemaer med skønserklæringernes konkrete svar og spørgsmål og således ikke i hvorvidt spørgsmålene er stillet i ejerskifteforsikringens kontekst samt om de af skønsmanden belyste forhold reelt er udtryk for dækningsberettigende skader under den tegnede ejerskifteforsikring. Rettens omkostningsafgørelse kan således ikke i sig selv bidrage til om skønserklæringerne

# Ankenævnet *for* Forsikring

21.

100662

i sig selv afdækker dækningsberettigende forhold. Selskabet har anført, at retten ikke konkret har taget stilling til, om der reelt er tale om dækningsberettigende forhold under ejerskifteforsikringen.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade, herunder at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Stillingtagen til tvisten må som følge heraf i givet fald ske ved domstolene. Det følger herefter af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen vedrører ganske komplekse byggetekniske forhold, og at sagens bilagsmateriale og parternes korrespondance har haft en særdeles omfattende karakter.

Nævnet har også lagt vægt på størrelsen af klagerens krav, og at det efter nævnets vurdering må anses for ganske usikkert at fastsætte, hvilken udgift der er påkrævet for at afdække eventuelle yderligere dækningsberettigende forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.

# Ankenævnet *for* Forsikring

22.

100662

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Hans-Jørgen Nymark Beck', written in a cursive style.

Hans-Jørgen Nymark Beck