

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. marts 2025 blev i sag nr. 102439:

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 tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 16/10 2024 har klageren bl.a. anført:

**"Kort redegørelse for sagen**

Vi køber huset i 2023. Ved vores gennemgang af huset noterer, vi os at tapettet buller ud på væggene vendt mod husets terrasse. Altså, i spisestue og pejsestue. Vi skal alligevel have nyt tapet op, og da tilstandsrapporten ikke hæfter sig ved skaden, gør vi heller ikke. Jeg er ikke fagmand, men jeg har ..., så jeg har mere fokus på andre dele af huset og stoler på fagligheden bag rapporten. Og vores ejerskifteforsikring, hvis uheldet er ude.

Vi flytter ind i juli 2023.

Vi får et professionelt malerfirma til at skifte tapet i netop spisestue og pejsestue i sensommeren 2023. Allerede 1-2 måneder senere kommer bullerne i tapettet igen. Vi har efterfølgende haft et langt tovtrækkeri med ejerskifteforsikringen, som henviser os til at gå videre med vores klage hos både jer, forsikringsankenævnet, og hos firmaet bag tilstandsrapporten [bygningssagkyndig].

Jeg tænker ærligt, at det er fordi ejerskifteforsikringen ikke vil have penge op af lommen, så vi hyrer selv en uvildig ekspert til at se på sagen. Han anbefaler, at vi går videre med sagen hos både forsikringsankenævnet og klager til [bygningssagkyndig].

MEDHOLD

[Bygningssagkyndig] har straks erkendt, at tilstandsrapporten er mangelfuld. Og tager delvis ansvar for udbedringen af skaden. Vi er derfor ved at indhente tilbud nu.

## KLAGE OVER FORSIKRING

Vi (min partner og jeg) bliver dog også opfordret til at fortsætte med sagen i forsikringsankenævnet. Det gælder jurist ... den uvildige ekspert i fugt og skimmel ... - og fra en lang række håndværkere.

## TILSTANDSRAPPORTENS MANGLER

Fagfolkenes og juristens kritikpunkter er:

A. Fugtskaden er ikke konstateret i tilstandsrapporten. Selv om det er tydeligt visuelt i begge stuer, da tilstandsrapporten udarbejdes. Og det kan måles med et hygrometer.

B. Skaden skyldes (formentlig) en fejlkonstruktion på terrassen. Denne er ikke besigtiget i tilstandsrapporten. Og der er tilmed ikke anført en grund til, at den ikke er besigtiget.

C. Terrassen er yderst lettilgængelig, da den er belagt med træfliser, der åbnes lige så let som en dør - og lettere end fx til et skunkrum (se billeder). Både advokat, uvildig ekspert og bygningskonstruktøren, der selv laver tilstandsrapporter tilføjer: Man kan forsøge at hævde, man ikke skal løfte på en masse, men ikke når det er så nemt som at åbne en dør. Man skal jo også tjekke skunkrum, etc. Og særligt når det allerede er visuelt synligt på tapetet indenfor, at der er noget galt.'

D. Når selv firmaet bag tilstandsrapporten erkender, at her er tilstandsrapporten mangelfuld, så er det jo netop årsagen til at tegne en ejerskifteforsikring. Ellers er produkt og ejerskifteforsikringer jo helt ligegyldige for os boligkøbere.

Jeg vedhæfter efter bedste evne de relevante rapporter:

Tilstandsrapport

Forsikringens egen besigtigelse

Uvildig fagmands notat

Afgørelse fra [bygningssagkyndig] (klage over tilstandsrapporten).

Jeg tilføjer nogle få billeder med skader.

Vi har derudover adskillige billeder, der dokumenter målinger af fugt med hygrometer. Men jeg tænker, at notat/rapport fra uvildig ekspert om Fugt og Skimmel burde fortælle det samme. Ellers må I bare sige til.

Jeg kan forestille mig, at forsikringen måske vil fremføre, at sålbænk og en revne i terrassen kan være skyld i det hele. I så fald har vi naturligvis dokumentation og jura på plads, men jeg håber, vi kan holde det kort og klart. Spørgsmålet er jo grundlæggende, om vi som forsikringstagere er dækket af vores ejerskifteforsikring, når selv firmaet bag ejerskifteforsikringen medgiver, at rapporten er mangelfuld.

...

## Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker dækning af skaden. Ikke forbedringer af boligen. Hvor omfattende skaden er (fx skimmelsvamp) vides endnu ikke. Samtidig er vi ved at indhente tilbud på udbedring af skaden - efter ønske fra [bygningssagkyndig] (tilstandsrapport). Der skal laves flere indgreb for at udbedre skaden og sikre den mod at genopstå.

Vi skal selvfølgelig nok selv betale for udbedring af fx revner i trappen til terrassen. Den revne var anført i tilstandsrapporten, så det er naturligvis en udgift, vi selv har kalkuleret med fra start.

Omvendt havde vi jo aldrig renoveret stuerne, hvis bare vi havde fået en ordentlig tilstandsrapport. Der fortalte om skaden og husets manglende membran på terrasse, osv."

Selskabet har den 6/11 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

## "Indledning

Klagen vedrører ejendommens terrasse, som klager mener er udført forkert, og derfor ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring.

DBF har afvist dækning med henvisning til, at terrassen er tidstypisk og sædvanligt udført. Der er desuden flere anmærkninger i tilstandsrapporten, som vurderes at være medvirkende årsag til fugten i murværket.

## Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. juli 2023. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 20. april 2023.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 31. oktober 2023 anmelder klager, at tapet på væggene buler, som klager tilskriver vand fra terrassen, som ikke kan løbe væk, fordi terrassen er konstrueret forkert. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag A**.

Den 28. november 2023 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat er fremlagt af klager.

Den 14. december 2023 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 6. februar 2024 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som **bilag B**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

## Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver '*Dækning af skaden. Ikke forbedring af boligen.*' Vi må lægge til grund, at det er etablering af en membran, som klager kræver dækket af ejerskifteforsikringen. Hvis der er andet/mere opfordres klager til at uddybe dette.

Efter almindelige forsikring retlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. juli 2023 var forhold ved terrassen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om murermestervilla opført i 1919.

Den for sagen omhandlende terrasse, er opført samtidig med huset. Den er udført som en betonplade, støbt ind mod to af husets ydermure, med mindre fald mod afløbet.

Der er i nyere tid udført en træterrasse ovenpå den oprindelige terrassekonstruktion. Træterrassen er lavet så den kan tages op sektionvist. Strøerne ses at være opklodset på pap, sådan at der er afstand mellem strøer og betonplade.

Terrassen er udført tidstypisk og sædvanligt.

Indvendigt ses murstensvæggen med partiel opfugtning, som er mest udtalt i området ved terrassedøren, der har givet anledning til udbulet tapet.

Det er konsulentens vurdering, at fugten i murværket skyldes flere ting. Dels at afvandingen til afløbet let vil kunne bremses f.eks. af blade mellem betonpladen og terrassebrædder, ligesom der uundgåeligt vil ske opsprøjt fra terrassen på murværket. Efteråret og vinteren 2023 var desuden rekord våd.

Konsulenten vurderer ligeledes, at den større revne ved trappen, ligeledes er en del af forklaringen på fugten, som også ses at være størst i området omkring trappen/terrassedøren. Revnen er anmærket i tilstandsrapportens, som en alvorlig skade (K2) i pkt. 8.

Endvidere vurderer konsulenten også, at de manglende og nedbrudte fuger mellem sålbænke og vinduer ligeledes tilføre fugt til murstensvæggen. Dette er ligeledes anmærket som en alvorlig skade (K2) i tilstandsrapportens pkt. 7.

Klager har fremlagt udtalelse fra [fugt- og skimmelfirma]. Den beskriver at årsagen til fugten i murværket dels er sammenstøbningen mellem betonterrassen og huset, manglende fugtmembran og revnedannelsen ved trappen ind til stuen fra terrassen.

Der er sådan set enighed om, at terrassen naturligt vil tilføre noget fugt til murværket, men der er ikke konstateret nogen fejl i udførelsen. Huset og terrassen er udført for mere end 100 år siden, sådan som det på daværende tidspunkt var almindelig byggeskik. Der er således ikke noget usædvanligt i, at der ikke er udført en membran. Revnen ved trappen er der ligeledes enighed om er medvirkende årsag, men den er også anmærket i tilstandsrapporten.

Klager henviser ligeledes til, at [bygningssagkyndig] straks har anerkendt, at tilstandsrapporten er mangelfuld, og det netop er årsagen til at tegne en ejerskifteforsikring.

Det [bygningssagkyndig] reelt skriver i deres klagesvar er, at den byggesagkyndige måske kunne have været mere opmærksom på væggene, henset til revnedannelsen, som den byggesagkyndige vurderede giver risiko for fugtindtrængen. På den baggrund tilbyder [bygningssagkyndig] en ikke nærmere udspecificeret kulancemæssig erstatning.

[Bygningssagkyndig] hverken anerkender eller afviser således, at der er begået fejl i forbindelse med huseftersynet, men ønsker at finde en løsning kulancemæssigt. Uanset om [bygningssagkyndig] havde anerkendt, at de havde begået fejl, er det naturligvis ikke ensbetydende med dækning under ejerskifteforsikringen, som derimod forudsætter at forsikringens skadebegreb kan siges at være opfyldt. Det ses som sagt ikke at være tilfældet.

Fugt i murværket på ældre ejendomme er ikke noget usædvanligt fænomen, og vil typisk heller ikke medfører skader, idet murværket kan tåle fugt.

Skadebehandleren har dog tilbudt, at klager kunne vende tilbage, hvis malerreparationen af væggene mod forventning viser sig at overstige forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

Herudover er der i forbindelse med klagebehandlingen givet nogle konkrete forslag til, hvordan der sikres optimal afvanding fra terrassen. Blade og nedfaldsmateriale bør naturligvis løbende fjernes fra betonpladen. Samtidig kan pappen, der ligger langs strøerne, relativt let fjernes, som også vil medføre, at regnvandet hurtigere vil kunne finde vej til afløbet.

Som det ligeledes er beskrevet af klagebehandleren, kan der naturligvis godt udføres en membran ovenpå terrassens betonplade, men det vil være en ændring og forbedring af konstruktionen, som ikke er omfattet af forsikringens dækningsomfang.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. juli 2023 var dækningsberettigede skadeforhold ved ejendommens terrasse."

Klageren har i brev af 19/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg skal her prøve at hjælpe jer med et retvisende billede af sagen – og give svar på de ønsker og påstande, som Dansk Boligforsikring giver i deres høringssvar. Min kæreste ... og jeg er ikke jurister og derfor ikke bekendt med jeres eventuelle formalia og ønsker til vores svar i sådan en klagesag - det har vi heldigvis aldrig prøvet før - men vi har forsøgt at gøre det så overskueligt som muligt. Det er vanskeligt, da der i vores øjne er flere forkerte og fordrejende informationer i høringssvaret fra Dansk Boligforsikring (DBF). Desuden efterlyser DBF diverse dokumentation, som vi naturligvis fremlægger/uploader på portalen sammen med dette svar.

Jeg skal tage det hele i rækkefølge:

## Klagen

DBF anfører i indledningen til deres svar, at min familie og jeg har klaget over ejendommens terrasse. Det er ikke korrekt. Vi klager over fugtskader i væggene, der med al sandsynlighed skyldes terrassen (se bilag her bilag fra de nu to uvildige byggesagkyndige – vi har fremskaffet yderligere en uvildig rapport). Skaden omhandler både murværk i to stuer (cirka 15 meter), tapet, følgeskader (sandsynligvis skimmelsvamp i reol) og sikring mod nye skader. Det er vigtig at understrege, at havde vi haft en ordentlig tilstandsrapport og dermed vidst, at der lå en større udgift og ventede, havde vi forhandlet dette med sælger, da vi købte boligen. Den oplysning fik vi ikke, og derfor må ejerskifteforsikringen dække disse udgifter. Jeg har rådført mig med en af Danmarks førende eksperter i netop sådanne sager, jurist ..., som anbefaler mig at gøre nævnet opmærksom på, at nævnet tidligere har truffet principielle afgørelser i sager som denne, hvor forsikringsselskaber forsøger at slippe uden om betaling, fordi det netop inkluderer en terrasse. Det kan man ikke.

...

## Dokumentation for skaden

Udover den allerede grundige dokumentation for skaden, som jeg allerede har fremsendt, som står soleklart, så har vi brugt en del ekstra kræfter på at indhente yderligere dokumentation, så ankenævnet kan få det bedst mulige overblik, når I nu næppe kommer ud og ser selve skaden. Jeg har derfor uploadet vidneudsagn og byggeteknisk notat om skaden fra disse yderligere fire nye kilder:

Sælger/Tidligere ejer (bilag: 'Fra tidligere ejer – vandskade i murene')  
Malermesteren (bilag: 'Fra Malermesteren – Fugtskader i væggene')  
Yderligere en bygningssagkyndig (bilag: 'Teknisk Notat fra uvildig bygningssagkyndig')  
Murermesteren (bilag: 'Fra murermesteren – fugtskade')

De bevidner, at skaderne eksisterede FØR vi købte ejendommen. Og at skaderne er kommet igen de præcis samme steder. Disse fire NYE vidnesbyrd skal lægges oven i to andre allerede fremsendte beviser:

'Rapport\_Uvildig\_Ekspert' og ikke mindst fra selve firmaet, der lavede tilstandsrapporten, [bygningssagkyndig] (bilag: 'Klageafgørelse, Mangelfuld\_tilstandsrapport\_[bygningssagkyndig]\_...').

*Det hele er soleklart. Alle seks bevidner skaden. Selv firmaet, der skulle lave tilstandsrapporten kan se, at de har lavet fejl. At skaden bør betales af DBF. Og at skaden er flere gammel. Grunden til vi alle bruger vores tid på dette, er altså alene DBF, som ikke vil erkende fejlen og betale for skaden.*

**Skaden '...er mest udtalt i området ved terrassedøren...'**

DBF anfører i deres svar, at '... opfugtning, som er mest udtalt i området ved terrassedøren...'

Det er *ikke* korrekt. Se bilag/notat fra de to uvildige bygningssagkyndige og murermesteren. Fugtskaden er desværre spredt jævnt udover hele murværket i de to ramte mure. Således også flere meter væk fra terrassedøren.

DBF har naturligvis en interesse i dreje skadens årsag over i en mindre revne i trappen til terrassen. For den er markeret med gult i tilstandsrapporten (K2), og kan DBF mon så se sig fra for at tage ansvaret for skaden?

Tre svar:

- A. Jurist ... har bedt mig gøre nævnet opmærksom på, at skader i en tilstandsrapport, der er markeret med gult (K2), *IKKE* kan bruges som undskyldning for en skade et par måneder efter overtagelsen af boligen. Så skulle den være markeret med rød. Nævnet har tidligere truffet nogle afgørelser, der tilsiger, at skader markeret med gult først bør være ordnet efter cirka to år, og tidligst et år. Med andre ord; dette kan ikke bruges som argument for ikke at tage ansvar for skaden.
- B. Læs venligst de to notater fra de to uvildige bygningssagkyndige og fra murermesteren. *Ingen af disse peger på revnen i trappen som årsag til skaden.* Kun mureren åbner for, at revnen i trappen kan være en mindre årsag 'jeg vil skyde det til 10 % af skaden maks'. Argumentet er fagligt meget vagt eller sandsynligvis decideret ugyldigt, da ingen af de to uvildige bygningssagkyndige tillægger revnen nogen betydning. For al troværdigheds skyld vil vi bare være ordentlige og nævne murens 'max 10%'. Bemærk i øvrigt eneste afsender af argumentet om revnen i trappen som årsag er en konsulent fra DBF – det ikke en uvildig ekspert.
- C. Og vigtigst: I det hele taget giver det ikke mening at debattere en gult mærket revne i trappen, for det ændrer jo aldrig på hele grundpræmissen: Tilstandsrapporten var ikke dækkende. Fugtskaden i væggen var ikke konstateret, som den burde være ifølge uvildige to bygningssagkyndige, murermesteren – OG endda også af firmaet bag selve tilstandsrapporten [bygningssagkyndig], som har erkendt rapporten ikke var dækkende. *Det her er i vores øjne altså bare et forsøg på at dreje fokus fra sagens kerne.*

## '...afvandingen til afløbet let vil kunne bremses af f.eks. blade...'

DBF anfører, at deres konsulent/kollega vurderer, at 'afvandingen til afløbet let vil kunne bremses af f.eks. blade mellem betonpladen og terrassebrædder, lige som der uundgåeligt vil ske opsprøjt fra terrassen på murværket. Efteråret og vinteren i 2023 var desuden rekord våd.'

Konsulenten får det lidt til at lyde som om, vi har købt et hus af papir, der hverken kan klare nedfaldne blade på terrassen eller 'opsprøjt' af vand. Jeg henviser igen til notater fra de to uvildige bygningssagkyndige og fra murermesteren. Ingen af disse mener, at blade er skyld i skaderne. Eller

'opsprøjt'. Rent fagligt kan ingen af os forstå, hvor kollega og konsulent fra DBF egentlig vil hen med dette argument. Men vi har virkelig prøvet at forstå pointen, da sagen er vigtig for os.

Ligeledes virker det også besynderligt at fremføre, at efteråret og vinteren i 2023 var rekordvåd. Tapetet blev skiftet i juli/august, og skaden genopstod få uger efter. Altså, INDEN det er vinter og efterår. Vi forstår ikke logikken. Rent fagligt er det jo heller ikke sådan, at vandet løber lige igennem murværket og ind i tapetet, når det regner. Så det giver ikke mening.

Vi har i øvrigt forsøgt – bare for at være ekstra imødekommende og grundig – at tjekke, hvor vådt 2023 egentlig var. Det er korrekt, det var et vådt år, men jeg kan faktisk ikke finde dokumentation for et rekordvåd år i ... Så vidt jeg kan se, var det vist på ...-egnen, men det er ... km fra vores bolig. Og det er på alle måder fuldstændig irrelevant. Det er i de forkerte måneder ifht skaden.

*Og det vigtige:* Tilmed kan vi jo fremlægge vidnesbyrd fra de tidligere ejere af vores bolig, at fugtskaderne var der længe inden overtagelsen. Senest i 2022 (Se bilag: 'Fra tidligere ejere – vandskade i murene' og 'Teknisk Notat fra uvildig bygningssagkyndig').

## Sålbænke

Konsulenten fra DBF anfører, at husets sålbænke kan være årsag til skaden. Helt kort og klart, så skriver murermesteren: 'Sålbænk i vindue blev også undersøgt, men dette var en færdig lavet model, som ikke havde brud, og som var monteret korrekt. Fugtmålinger viste heller ikke udslag i denne højde, kun som tidligere nævnt, 30-50 cm over gulv, så den den har 0 % skyld i skader.'

De to uvildige bygningssagkyndige har i deres individuelle vurdering overhovedet ikke vurderet, at sålbænkene bør nævnes. Det taler for sig selv. Tre uafhængige fagmænd kontra DBFs konsulent/kollega.

## Fordrejning af uvildig bygningssagkyndigs notat

Det er om at holde tungen lige i munden, når man læser DBFs høringssvar. På side 2 i DBFs høringssvar indgår en længere passus, hvor den uvildige bygningssagkyndiges vurdering pludselig er fordrejet til at være den samme som DBFs. Eller mere specifikt er der nogle finurlige måder at få fremført tingene som en 'enighed' mellem den uvildigt sagkyndige og DBF. Dette er bare ikke korrekt. Den uvildigt sagkyndige er IKKE enig med DBF. Det er det nye notat fra endnu en uvildig sandkyndig heller ikke. Det samme gælder murermesteren. Jeg vil blot gøre nævnet ekstra opmærksom på, at der ikke er enighed, og så vil jeg af respekt for nævnet, blot lade nævnet danne sig sin egen vurdering.

# Ankenævnet *for* Forsikring

8.

102439



## 'Det [bygningssagkyndig] reelt skriver...'

Ligeledes oplever vi det sådan, at DBF forsøger at fordreje [bygningssagkyndiges] klageafgørelse. Hverken min kæreste eller jeg er som nævnt jurister, så vil skal af respekt for faget ikke kaste os ud i fortolkning og forklaring af diverse termer. Men vi er kloge nok til at vide, at når et firma som [bygningssagkyndig] accepterer at betale til skaden, så er det jo, fordi firmaet har lavet en fejl. Det er jo ikke velgørenhedsforretning, der går rundt og deler penge ud til folk.

Sagt på dansk: [Bygningssagkyndig] kan godt selv se, at deres arbejde med tilstandsrapporten ikke er godt nok. [Bygningssagkyndig] ønsker ikke en sag. Vi har som købere derfor ikke kunnet bruge tilstandsrapporten som tilsigtet – og fx forhandlet et meget relevant afslag på udbedringer af diverse skader. Og det er netop derfor, vi som forbrugere køber en ejerskifteforsikring. For at dække os selv mod skader, som tilstandsrapporten netop ikke beskriver.

Undskyld, brug af kursiv og understregning. Vi synes bare, at det er svært nok lige at holde overblikket, så vi forsøger at sikre os, at I får alle vigtige pointer med.

## Skadens omfang

Vi har noteret os, at DBF har tilbudt at betale malerarbejde for det beløb, der eventuelt overstiger selve selvriskoen på 5000 kroner. Vi mener dog ikke det på nogen måde er dækkende.

Først og fremmest har den fejlagtige tilstandsrapport ikke givet os det rigtige indblik i skadernes omfang og dermed mulighed for at forhandle dette med sælger.

Derudover har vi jo spildt penge et malerarbejde, vi ikke skulle have lavet, før skaderne var udbedret.

Og endelig er skaderne sandsynligvis blevet forværret af, at DBF ikke har imødekommet vores skadesanmeldelse. Måske mere fugt, måske mere skimmelsvamp.

Vi har på opfordring fra [bygningssagkyndig] fået lavet en beregning på det samlede beløb til reparation af skaderne. (Se bilag: 'Tilbud på udbedring af fugtskade')

Det beløber sig samlet til 94.630kr + Moms.

Dette tal skal naturligvis korrigeres for al fairness skyld. Følg med her:

Malerarbejdet koster 3500 kr. + moms. Men det beløb har vi jo allerede betalt en gang, da vi lavede det i 2023, så det bør lægges oven i det samlede beløb:

$3500 \text{ kr} + 94.630 \text{ kr} = 98.130 \text{ kr} + \text{moms}$

Fra dette beløb skal dog fraregnes erstatningen fra [bygningssagkyndig]. Vi skal jo aldrig tjene penge på skaden. Dette beløb kender vi ikke endnu.

Desuden skal vi naturligvis betale vores selvrisiko på 5000 kr (inkl. Moms).

Og for al fairness skyld, så har vi selv afsat 3000 kroner til reparation af den mindre revne i terrassen trappe. Den er beskrevet i tilstandsrapporten og skal derfor ikke betales af DBF, [bygningssagkyndig] eller andre.

Vi kan altså trække 7000 kroner fra den samlede regning. Og senere vil vi selvfølgelig trække det beløb fra regningen, som [bygningssagkyndig] måtte betale.

*Alt i alt beder vi altså om 91.130 kroner + moms, hvor vi senere trækker [bygningssagkyndiges] andel fra den endelige regning.*

## Finale

Kort opsummeret. Firmaet bag tilstandsrapporten [bygningssagkyndig] har erkendt, at deres rapport er mangelfuld og kunne have beskrevet fejl og skader bedre. Når vi som forbrugere i Danmark tegner en ejerskifteforsikring, så er det netop frykten for fejl, mangler og skader, vi forsikrer os imod. Spørgsmålet er kort og godt, hvad skal forbrugerne med en ejerskifteforsikring, hvis den ikke dækker i netop sådan en sag - uanset alle mellemregninger og forsøg på at fordreje det samlede billede?

Vi håber den vedlagte dokumentation fra flere fagfolk, kan hjælpe jer med at danne et retvisende billede. Sig endelig til, hvis I har yderligere spørgsmål. Eller I ønsker at se skaden selv. I er velkomne."

Selskabet har i brev af 10/12 2024 til nævnet bl.a. anført:

"DBF er ikke enig med klager i, at det afgørende i forhold til dækningsspørgsmålet er, at der er målt fugt i murstensvæggen, eller hvad klager havde af forhåbninger.

Det afgørende er ifølge DBF derimod, hvorvidt der er påvist forhold som afviger fra, hvad man kan forvente ejendommens alder og tilstandsrapportens oplysninger taget i betragtning.

Det er der, efter DBF's opfattelse, netop ikke tale om. Fugten i murstensvæggen er en naturlig følge af måden, som man byggede på i 1919 (105 år siden efterhånden). Det fastholdes desuden fortsat, at skaderne anmærket i tilstandsrapporten også medfører et fugttilskud.

DBF henviser til besigtigelsesnotatet og de tidligere bemærkninger omkring væg- og terrassekonstruktionen og tilstandsrapportens anmærkninger.

Klager henviser i sit seneste høringssvar flere gange til advokat ... DBF forholder sig naturligvis også gerne konkret til [advokats] vurdering af sagen, hvis klager i stedet for at gengive dele af den, fremlægger vurderingen, så den kan læses i sin helhed.

Udtalelsen fra [rådgivningsfirma] ses at omhandle, at den byggesagkyndige burde have anmærket fugten i murstensvæggen. DBF har tidligere forholdt sig til, at uanset om den byggesagkyndige har begået fejl eller ej, opfylder det ikke i sig selv ejerskifteforsikringens betingelser for dækning. Sprækken som [rådgivningsfirma] omtaler i udtalelsen, går DBF ud fra er støbeskellet mellem huset og terrassen.

De øvrige fremlagte svar, som klager benævner sine kilder/vidneudsagn, fra sælger, murer og maler, indeholder efter DBF's opfattelse ikke noget nyt eller afgørende for sagen.

DBF er ikke klar over, hvad mureren henviser til, når der kort nævnes noget om bagfald. DBF har målt faldet mod afløbet i forbindelse med besigtigelsen. Fotos fremlægges som **bilag C**.

Det bemærkes samtidig, at DBF har modtaget to versioner af udtalelsen fra maleren. Den ene version med klagers eget forslag til, hvad maleren skal svare på klagers spørgsmål, der ses at være fjernet i den anden version, der er fremlagt. DBF mener naturligvis, at udtalelserne skal læses i det lys, når det vurderes, hvilken vægt udtalelserne kan tillægges.

Tilbuddet klager har fremlagt omhandler ændring af de oprindelige konstruktioner. Der bliver bl.a. lagt op til fugtsikring ved injicering, nyt afløb og udførelse af papløsning på terrassen. Det er uden tvivl en fin løsning, men der er tale om en forbedring af konstruktionerne, der ikke kan søges dækket af ejerskifteforsikringen."

Klageren har i brev af 12/12 2024 til nævnet bl.a. anført:

## "Maleren

I henhold til de to udtalelser fra maleren, er det korrekt, at vi har delt to udtalelser. Og det er korrekt, at i den ene udtalelse, fremgår udkast til malerens svar. Realiteten er, at det er malerens eget udkast, som jeg har resumeret op efter en snak. Dette skyldes, at sagerne her i Ankenævnet for Forsikring egentlig ikke er lavet, så alle i det her land kan være med. Nogen i det her land vælger et job, fordi de ikke gode til at skrive, sidde ved computer eller noget tredje. Andre bliver tilmed lidt nervøse, så snart de hører ordet 'advokat'. Derfor spurgte maleren, om jeg kunne formulere ordene, som han sagde i telefonen. Dem brugte malermesteren så ikke alligevel. Og derfor fik vi slettet notatet fra maleren med de udsagn, som han netop ikke skrev. Det syntes jeg var mest loyal over for både maleren – og sagsfremstillingen.

## Respekt

Vi håber i øvrigt, at ankenævnet bemærker, hvor flabet det er af DBFs advokat i første høring at udbede sig dokumentation for, at skaden eksisterede, da vi købte ejendommen. Og nu konstaterer, DBF så i deres andet høringssvar, at der intet nyt er i disse udtalelser, som DBFs advokat(er) altså har udlejliget mig, tidligere ejer og flere håndværkere med at formulere. Jeg mangler ærlig talt ord for kynismen. Tænk sig, at DBF i første omgang overhovedet bad os om at bruge tid på at fremskaffe en dokumentation, som DBF nu reelt medgiver, at de slet ikke betvivlede.

## Slut replik

Bundlinjen er, at vi har fugt i murene og flere skader indvendigt i huset. Muligvis skimmelsvamp, som bare får lov at udvikle sig, fordi DBF trækker sagen i langdrag (seneste eksempel er lige herover i afsnittet 'Respekt'). Alle disse skader blev ikke nævnt i tilstandsrapporten. Hvilket de på alle måder burde. Det har selv firmaet bag tilstandsrapporten konstateret er en fejl – og firmaet vil betale dele af skaden. De eneste er der ikke kan se det, er DBFs advokater og deres kollega/konsulent. Hele fire uafhængige bygningsagkyndige eller fagfolk dokumenterer noget andet.

Spørgsmålet er nu kort og godt, hvad skal vi som huskøbere med en ejerskifteforsikring, hvis den ikke dækker netop fejl og mangler, som ikke beskrevet i tilstandsrapporten? Det er i vores øjne selve ejerskifteforsikringens hjørnesten i Danmark."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 20/4 2023 fremgår bl.a.:

**"BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE**

*Hvis der er bygningsdele eller rum, der normalt er tilgængelige, men som den bygningssagkyndige i denne gennemgang ikke har kunnet besigtige, er de ikke omfattet af eftersynet.*

**Beboelse**

...

**Terrasse:** Tagbeklædningen under terrassen, er ikke besigtiget, pga. manglende adgang.

...

| BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE |           |       |        |            |
|-------------------------------|-----------|-------|--------|------------|
| Nr.                           | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |

...

|   |                                                                                     |                                                        |                                                          |                                     |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 7 |   | Der er defekte fuger i sålbænke ved vindue.            | Det vurderes, at skaden vil udvikle sig på længere sigt. | -                                   |
| 8 |  | Der er nedbrydninger i karm på terrassedør mod sydøst. | Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt.     | Det er dog i det begyndende stadie. |

...

| BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL |           |       |        |            |
|-----------------------------|-----------|-------|--------|------------|
| Nr.                         | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |

...

|    |                                                                                     |                                                                      |                                                                                               |   |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 12 |  | Trappe til stue, fra terrassen, har revner i samlingen med fundament | Forholdet vil fortsat udvikle sig, og revnedannelsen vil sandsynligvis vokse på længere sigt. | - |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---|

"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 1/12 2023 fremgår bl.a.:

**"Konklusion**

Forholdet må primært tilskrives udført konstruktion i forhold til udvendige terrasse, samt forhold relateret til anmærkning 7, 8 og 12.

Den udvendige terrasse mod syd ses udført med betonoverflade støbt ind mod husets murværk ca. 20 cm over soklens papindlæg. Betonpladen er udført med minimalt fald mod afløb, samt påmonteret nyere træterrasse konstrueret så afvanding ligeledes bremses. Vandplask fra terrasseoverfladen samt ophobet vand på betonoverfladen optages i murværket og breder sig i ydermuren på samme måde som en opstigende grundfugt. Terrassen er opført samtidig med huset, men er udført som ikke sammenhængende med huset, og indgår i BBR heller ikke under Litra A. Ved dør/trappe mellem stue og terrassen er der større revner og utætheder i trappen samt bund af terrassedør, hvor vand kan trække ind i murværket, og især i dette område ses den største ud-

bredelse af opfugtning af det indvendige murværk. Herudover sker der vandindtrængning ved manglende og nedbrudte fuger mellem sålbænke og vinduer samt ved sålbænkes ender mod murfalser.

Huset er opført 1919.

Huset er opført efter sædvanlig byggemetode for opførelsestidspunktet.

Der ses indvendig følgeskade i form af lokal salpeter ud blomstring og dampbuler i malerbehandlingen nederst på ydervæggene.

Forholdet/risiko har været til stede ved overtagelse.

...

## **Indvendige observationer i stueplan.**

Foto 1

...

Høj målbar fugt i væggenes nedre del.

Foto 2

...

Høj målbar fugt og dampbobler i vægmalingen.

...

Foto 3

...

Vægindblik m. målt fugt indtegnet

Foto 4

...

Vægindblik m. målt fugt indtegnet

Foto 5

...

Vægindblik m. målt fugt indtegnet

## **Observationer i krybekælder.**

Foto 6

...

Høj fugt i murværk over sokkelpap.

Foto 7

...

Høj fugt i murværk over sokkelpap.

...

Foto 8

...

Indblik i krybekælder. Udluft mod terrasse 7 skift over pap

...

## **Udvendige observationer terrasse.**

# Ankenævnet for Forsikring

14.

102439

...

Foto 11

...

Bund opmålt til at være støbt mod murværk

...

Foto 12

...

Dårlig afvanding gr. lille fald og blokerende finerplader

Foto 13

...

Høj fugtighed i murværk over betonplade.

**Udvendige observationer havedør og vinduer.**

Foto 14

...

Indblik på havedør. Store revner/utætheder til murværk v. dørbund.

Foto 15

...

Nærbillede betonrevne og utætheder v. bundstykke og karmtræ.

...

Foto 16

...

Sålbænke fremstår generelt mangelfulde i fugearbejde."

Af fugtnotat af 17/6 2024 fra et fugt- og skimmelfirma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"1. Forundersøgelse:

[Fugt- og skimmelfirma] er rekvireret for at belyse evt. fugtudfordringer omkring støb terrasse på

...

Til stede ved besigtigelsen var ... fra [fugt- og skimmelfirma], samt ejer af ejendommen [klageren].

Ejer oplever fugtproblemer i ydervæggene omkring en støbt terrasse ved den sydvestlige facade på ejendommen. Ejer fortæller, at de sidste år i august skiftede tapet på de berørte vægge, og at de

nu igen oplever fugt skjolder/udtræk bag tapetet på væggene.

Opbygningen af terrassekonstruktionen er lavet således, at terrassen er påstøbt huset over fugtspærren i sokkelvæggene af huset. Denne sammenstøbning, sammenholdt med en manglende fugtmembran på det støbte terrassedæk, medvirker til at regn og andet fugt kan ophobe sig på terrassedækket, og herfra trænge ind i sokkelvæggene og virke som opstigende fugt på de indvendige facader og i hultursisoleringen.

[Foto]

Manglende fugtmembran på støbt terrassedæk, der er en sprække langs murværket, hvor vandet kan trænge ned og ind i murværket

...

2.

Fugtmålinger med Gann hydromette B50 unit viser høje fugtværdier på indvendig facade, med værdier op over 140 digits, hvilket indikerer fugtigt til vådt.

Omfanget af fugt i væggene begrænser sig til de facadevægge der omkranser terrassen.

...

Målinger i krybekælder under de opfugtede facadevægge viser værdier på mellem 51-82 digits, hvilket indikerer normalt tør til halv tørt, dette skyldes formentlig ventilation af krybekælderen, samt at væggene står som rå murværk eller berappet.

...

3.

Skimmelsvampe trives i fugtige miljøer (over 75%R/F), på organiske overflader, hvor der både er varme og ilt til stede.

...

De høje fugtværdier målt i indvendige facadevægge, sammenholdt med den organiske belægning i form af tapet, fodlister og et indbygget skab, udgør en stor risiko for vækst af skimmelsvamp i materialerne, dette vil på sigt kunne påvirke indeklimaet negativt.

...

4.

I tilstandsrapporten har byggesagkyndig beskrevet at der ikke var adgang til at besigtige tagbeklædning på terrassen. Denne vurdering er vi ikke enige i, og det er ikke tydeliggjort hvilke forhold der har forårsaget den manglende adgang.

Terrassen er konstrueret med løse træfliser som nemt kan vippes op uden brug af nogle former for værktøj, og ville uden problemer kunne besigtiges under udførsel af tilstandsrapporten.

Det anbefales at der etableres en effektiv fugtmembran på det støbte terrassedæk, og herefter udbedres fugtudfordringerne i facadevæggene.

...

[Foto]

Revnedannelse i trappe medvirker til mulig opfugtning af facadevægge."

Af rapport af 1/10 2024 fra den beskikkede bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, fremgår bl.a.:

"Af tilstandsrapporten fremgår der følgende bemærkninger vedrørende områder i forhold til ydervægge, indervægge og terrasse:

...

Den bygningssagkyndige har altså ved hans gennemgang af ejendommen, taget forbehold for at han ikke har kunnet besigtige underlaget/konstruktionen under terrassen. Derudover har den bygningssagkyndige konstateret en GUL skade ved trappen ved terrassedøren.

...

Der er altså i forhold til trappen tale om en skade, som der kan medføre skader på andre bygningsdele. I og med, at der er revnedannelse i trappen, er der dermed også risiko for, at der kan trænge vand ned i denne del af konstruktionen, som derfor også kan medføre fugttilførelse til facaden, og dermed kan betyde risiko for fugtopstigning i tilstødende vægge i dette område.

Den bygningssagkyndige gennemgår ejendommen på følgende måde jf. Sikkerhedsstyrelsens vejledning 2, og bl.a. med følgende udstyr:

...

Der foretages stikprøvevis undersøgelser af ensartede komponenter, så som facader og inder-vægge, og den bygningssagkyndige kan lave stikprøvevis fugtundersøgelse af vægge, hvis der ved en visuel gennemgang konstateres forhold, som adskiller sig fra bygninger af samme alder og stand.

Omkring 1900-tallet begyndte man at etablere fugtsikring mellem fundament og facader, hvis der er blevet etableret en fugtsikring i 1919, er denne formentlig ikke med samme virkning som på tidspunktet, hvor den blev etableret, derudover kan der gennem årene, være sket det at man har ompudset ejendommen af flere omgange, og i den forbindelse kan have ført pudsen ned over fugtspærrene, så evt. fugt ville kun vandre rundt om fugtspærren i pudslaget.

Selve terrassen er opbygget således, at der er mindre afstand mellem betondækket på terrassen og ind mod facaden, her kan der altså trænge vand ned i mellemrummet, som tilsvarende som ved trappen kan medføre at der trænger fugt ind i facaden og videre ind i konstruktionen.

Der er ved min gennemgang på stedet konstateret visuelle tegn på opfugtning og udblomstninger på væggene i både spisestuen og pejsestuen, og dette gælder i området ud for terrassen.

Ved gennemgang i krybekælderen er der ikke nogen klare visuelle tegn på opfugtning, ud over hvad der kan forventes i en krybekælder, men der kan dog ved fugtmåling konstateres opfugtning af vægge i området ud for og over terrassen, men ikke under terrasseniveau.

Det vurderes at den bygningssagkyndige kan have handlet delvist ansvarspådragende, idet det vurderes at den bygningssagkyndige formentlig skulle have været mere opmærksom på forholdene omkring væggene ud fra den opbygget terrasse, bl.a. også på baggrund af den revnedannelse, som der er beskrevet i tilstandsrapporten, hvor der vurderes risiko for fugtindtrængen i konstruktionen. Vi kan derfor anerkende en kulancemæssig erstatning.

Kulancemæssig erstatning betyder, at vi tilbyder hjælp til udbedring, men at vi ikke er helt enig i, hvorvidt den bygningssagkyndige har begået en fejl, men at der kan være tvivl om dette.

I forhold til erstatning og hvor stor del af beløbet og omfang vi kan acceptere at betale til, tager vi stilling til når i har indhentet tilbud på udbedring af forholdet, og fremsendt dette til gennemgang, opgørelse og accept inden arbejdet sættes i gang. Vi forbeholder os ret til at indhente alternative tilbud.

## FOTOS FRA STEDET

...

På terrassen er der opbygget træterrasse.

...

Træterrassen er opbygget med felter der kan tages op, hvilket dog ikke er noget en bygningssagkyndige forventes at skulle gøre, lige som en bygningssagkyndige heller ikke skal løfte tagsten.



# Ankenævnet for Forsikring

17.

102439

Der kan konstateres revne/sammenbygningskant mellem terrassen og ydervæggen, hvor der kan trænge fugt ned, og formentlig ind i væggen.

...

Udvendig trappe ved terrassedøren, som har fået en GUL vurdering, og hvor der altså også kan trænge fugt og medføre skader på andre bygningsdele. "

Af teknisk notat af 11/11 2024 fra et rådgivningsfirma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Notatets formål:

Notatet skal redegøre for, at der ved overtagelse af huset, ikke var gjort opmærksom på fugt i ydervægge, som efterfølgende kunne registreres.

Baggrund:

Efter overtagelsen tilså jeg det gamle tag for køber. Under besøget kommer jeg rundt i huset og ser derfor udposningerne med fugt på murene mod syd. Der er ikke nævnt noget om fugt i ydervægge i tilstandsrapport eller ejeroplysninger heri. Ejer overtog ejendommen i 2023 hvor forholdene formentlig var som de er i dag. Det fugtramte område, bærer præg af at have været således i en årrække. Bygningssagkyndig burde have undersøgt de visuelle skader mere grundigt indvendigt (hygrometer og tilsyn) - og i mine øjne udvendigt. På terrassedæk, ligger der mindre løse moduler af træ, som let kan løftes. Havde Bygningssagkyndig gjort dette, ville man nemt kunne have konkluderet en stor sprække her.

Konklusion:

Fugtramt område var visuelt synlig ved overtagelsen og burde derfor have være registreret i tilstandsrapporten. Eftersom det ikke er tilfældet, bør der ifølge vurdering af undertegnede, være dækning af ejerskifteforsikring."

Af mail af 13/11 2024 fra et malerfirma til klageren fremgår bl.a.:

"Vi lavede reparationer i sommeren 2023 i stue efter vandskade.  
I pejse stue og spisestue  
De præcise samme steder som er opstået igen"

Af mail af 14/11 2024 fra sælgeren til klageren fremgår bl.a.:

"På et tidspunkt hvor vi 'friskede stuerne op' med lidt ny maling (sommeren før i overtog), havde vi lidt løst tapet / tapetslip 2 eller 3 steder. Men da det jo ikke føltes eller så fugtigt ud blev det blot limet ind på væggen igen og herefter malet over."

Af tilbud af 19/11 2024 fra et fugt- og skimmelfirma fremgår bl.a.:

**"Tømrer:**

Afmontering & genmontering af eksis. fodlister ved væg.  
3.000,00 kr. excl moms

**Tagdækker:**

Tilbuddet omfatter

- Nedbrydning af eksisterende terrasse (den genbruges)
- Der laves 2 lag alm pap (Icopal 500 serien)
- Montering af nyt afløb
- Nye indskud inkl. fuge i væg
- Genmontering af eksisterende terrasse

Tilbuddet lyder på kr. 46.670,00 + moms

**Maler:**

Rep i 2stk stuer efter fugt skader - både væg og fodlister

Pris: 3500,00 kr eks moms

**Affugtning:**

Ca 30 dages konstruktionsaffugtning af hulmur på 2 stk facadevægge

Affugtes via krybekælder.

Pris: 9000,00 kr eks moms

**Murer:**

Tilbud omfatter –

løst puds fjernes og væg rengøres for alt udslag og støv –

20mm huller bores med min. 12cm mellemrum, og fyldes med SikaMur InjectoCream (15 m sokkel) –

Efter udtørring udfyldes huller igen med mørtel og væg pudses som eksisterende –

udvendig trappe ved terrassedør repareres med nyt pudslag

Tilbud indeholder timer og materialer:

Pris: 32.460,00 eks moms

Samlet pris for udbedring: 94.630,00 kr eks moms"

Af mail af 21/11 2024 fra et murerfirma til klageren fremgår bl.a.:

"Ved gennemgang af bolig med [klageren] og ... i sommeren 2023, da de kiggede på huset som muligt køb, gennemgik vi tilstandsrapport, for de benævnte ting i tilstandsrapport.

I sensommer 2023 efter overtagelse, er jeg inde og give tilbud på diverse reparations opgaver. I den forbindelse opdager jeg fugt i 2 at stuerne. Efterfølgende undersøgte vi det lidt yderligere, og konstaterede at fugt kunne måles i det nederste murværk, hvor der var store udposninger af tapet, med løst puds og saltpeter udslag bag tapet. Områderne koncentrerede sig om de nederste 30-50 cm rundt om væggene, mod terrasse. Udvendig terrasse viste sig at have et bagfald, som ikke var nævnt i tilstandsrapporten. Trappe fra stue og ned til terrasse havde som nævnt i rapport nogle revner, som kan være skyld i fugt omkring dør, jeg vil skyde det til 10 % af skaden maks. Sål-bænk i vindue blev også undersøgt, men dette var en færdig lavet model, som ikke havde brud, og som var monteret korrekt. Fugtmålinger viste heller ikke udslag i denne højde, kun som tidligere nævnt, 30-50 cm over gulv, så den den har 0 % skyld i skader.

Ved rundtur i huset, forekommer det mig mærkeligt, at synsmand kan overse så store udslag af udposninger og skader i tapet, da det næsten er 15 meter rundt om bag og skillevægge det viser sig. Så store udslag kan ikke have opstået på så kort tid efter et tilsyn vedr. salg"

# Ankenævnet *for* Forsikring

19.

102439

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:

**4.1**

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, 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."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

**Nævnet udtaler:**

Den forsikrede ejendom er opført i 1919 med en terrasse udført i beton, som er støbt ind mod ejendommens ydervæg. Der er påmonteret en nyere træterrasse ovenpå betondækket. Klageren overtog ejendommen den 1/7 2023 og anmeldte den 31/10 2023 fugtophobning i nymalede vægge ud mod terrassen. Selskabet besigtigede ejendommen den 28/11 2023, hvorefter selskabet afviste dækning.

# Ankenævnet for Forsikring

21.

102439

Den beskikkede bygningssagkyndige har tilbudt at betale en kulancemæssig erstatning til klageren for udbedring af forholdet og har bedt klageren om at indhente tilbud herpå, hvorefter den bygningssagkyndige vil tage stilling til erstatningens størrelse.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til udbedring af skaderne med 91.130 kr. + moms, hvorfra erstatningen fra den bygningssagkyndige skal fratrækkes. Klageren har fremlagt tilbud på 94.630 kr. + moms. Klageren har anført, at der til beløbet skal tillægges 3.500 kr. + moms til malerarbejde udført i 2023. Klageren er indforstået med, at selskabet fratrækker erstatningen fra den bygningssagkyndige, selvrisiko og udgiften til reparation af revnen i terrasse-trappen fra beløbet.

Klageren har anført, at skaderne eksisterede før de købte ejendommen, og at skaderne er kommet igen de samme steder. I sensommeren 2023 fik de et professionelt malerfirma til at skifte tapet i spise- og pejsestue og allerede 1-2 måneder senere kom der buler i tapetet igen. Klageren har anført, at fugtskaden i væggene ikke er nævnt i tilstandsrapporten, at fugtskaden er spredt jævnt ud over hele murværket i de to ramte mure, og at skaden skyldes en fejlkonstruktion af terrassen. Den fejlagtige tilstandsrapport har ikke givet det rigtige indblik i skadens omfang og dermed mulighed for at forhandle dette med sælgeren. Skaden omhandler både murværk i to stuer, tapet, følgeskader (sandsynligvis skimmelsvamp i reol) og sikring mod nye skader. Klageren har anført, at firmaet bag tilstandsrapporten har erkendt, at tilstandsrapporten er mangelfuld, og firmaet vil betale dele af skaden.

Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var dækningsberettigede skadeforhold ved ejendommens terrasse. Terrassen er udført tidstypisk og sædvanligt. Fugt i murværket på ældre ejendomme er ikke noget usædvanligt fænomen og vil typisk heller ikke medføre skader, idet murværket kan tåle fugt. Der er desuden flere anmærkninger i tilstandsrapporten, som vurderes at være medvirkende årsag til fugten i murværket. Selskabet har anført, at skadebehandleren har tilbudt, at klageren kan vende tilbage, hvis malerreparationen af væggene mod forventning viser sig at overstige forsikringens bagatelgrænse

på 5.000 kr. Herudover er der i forbindelse med klagebehandlingen givet nogle konkrete forslag til, hvordan der sikres optimal afvanding fra terrassen. Blade og nedfaldsmateriale bør naturligvis løbende fjernes fra betonpladen. Samtidig kan pappen, der ligger langs strøerne, relativt let fjernes, som også vil medføre, at regnvandet hurtigere vil kunne finde vej til afløbet. Tilbuddet, som klageren har fremlagt, omhandler ændring af de oprindelige konstruktioner. Der bliver blandt andet lagt op til fugtsikring ved injicering, nyt afløb og udførelse af papløsning på terrassen. Det er uden tvivl en fin løsning, men der er tale om en forbedring af konstruktionerne, der ikke kan søges dækket af ejerskifteforsikringen.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 1/12 2023, at "Forholdet må primært tilskrives udført konstruktion i forhold til udvendige terrasse, samt forhold relateret til anmærkning 7, 8 og 12. Den udvendige terrasse mod syd ses udført med betonoverflade støbt ind mod husets murværk ca. 20 cm over soklens papindlæg. Betonpladen er udført med minimalt fald mod afløb, samt påmonteret nyere træterrasse konstrueret så afvanding ligeledes bremses. Vandplask fra terrasseoverfladen samt ophobet vand på betonoverfladen optages i murværket og breder sig i ydermuren på samme måde som en opstigende grundfugt. Terrassen er opført samtidig med huset, men er udført som ikke sammenhængende med huset, og indgår i BBR heller ikke under Litra A. Ved dør/trappe mellem stue og terrassen er der større revner og utætheder i trappen samt bund af terrassedør, hvor vand kan trække ind i murværket, og især i dette område ses den største udbredelse af opfugtning af det indvendige murværk. Herudover sker der vandindtrængning ved manglende og nedbrudte fuger mellem sålbænke og vinduer samt ved sålbænkes ender mod murfalsen. Huset er opført 1919. Huset er opført efter sædvanlig byggemetode for opførelsestidspunktet. Der ses indvendig følgeskade i form af lokal salpeterudblomstring og dampbuler i malerbehandlingen nederst på ydervæggene. Forholdet/risiko har været til stede ved overtagelse".

Det fremgår af fugtnotat af 17/6 2024 fra et fugt- og skimmelfirma rekvireret af klageren, at "Opbygningen af terrassekonstruktionen er lavet således, at terrassen er påstøbt huset over fugtspærren i sokkelvæggene af huset. Denne sammenstøbning, sammenholdt med en mang-

# Ankenævnet *for* Forsikring

23.

102439

lende fugtmembran på det støbte terrassedæk, medvirker til at regn og andet fugt kan ophobe sig på terrassedækket, og herfra trænge ind i sokkelvæggene og virke som opstigende fugt på de indvendige facader og i hulmursisoleringen. [Foto] Manglende fugtmembran på støbt terras-  
sedæk, der er en sprække langs murværket, hvor vandet kan trænge ned og ind i murværket ... Fugtmålinger med Gann hydromette B50 unit viser høje fugtværdier på indvendig facade, med værdier op over 140 digits, hvilket indikerer fugtigt til vådt. Omfanget af fugt i væggene be-  
grænser sig til de facadevægge der omkranser terrassen. ... Målinger i krybekælder under de opfugtede facadevægge viser værdier på mellem 51-82 digits, hvilket indikerer normalt tør til halv tørt, dette skyldes formentlig ventilation af krybekælderen, samt at væggene står som rå murværk eller berappet. ... De høje fugtværdier målt i indvendige facadevægge, sammenholdt med den organiske belægning i form af tapet, fodlister og et indbygget skab, udgør en stor risi-  
ko for vækst af skimmelsvamp i materialerne, dette vil på sigt kunne påvirke indeklimaet nega-  
tivt. ... I tilstandsrapporten har byggesagkyndig beskrevet at der ikke var adgang til at besigtige tagbeklædning på terrassen. Denne vurdering er vi ikke enige i, og det er ikke tydeliggjort hvilke forhold der har forårsaget den manglende adgang. Terrassen er konstrueret med løse træfliser som nemt kan vippes op uden brug af nogle former for værktøj, og ville uden problemer kunne besigtiges under udførsel af tilstandsrapporten. Det anbefales at der etableres en effektiv fugtmembran på det støbte terrassedæk, og herefter udbedres fugtudfordringerne i facade-  
væggene. ... [Foto] Revnedannelse i trappe medvirker til mulig opfugtning af facadevægge".

Det fremgår af rapport af 1/10 2024 fra den beskikkede bygnings-sagkyndige, at "Den bygnings-sagkyndige har altså ved hans gennemgang af ejendommen, taget forbehold for at han ikke har kunnet besigtige underlaget/konstruktionen under terrassen. Derudover har den bygnings-sagkyndige konstateret en GUL skade ved trappen ved terrassedøren. ... Der er altså i forhold til trappen tale om en skade, som der kan medføre skader på andre bygningsdele. I og med, at der er revnedannelse i trappen, er der dermed også risiko for, at der kan trænge vand ned i denne del af konstruktionen, som derfor også kan medføre fugttilførelse til facaden, og dermed kan betyde risiko for fugtopstigning i tilstødende vægge i dette område. ... Der foretages stikprøve-vis undersøgelser af ensartede komponenter, så som facader og indervægge, og den bygnings-

sagkyndige kan lave stikprøvevis fugtundersøgelse af vægge, hvis der ved en visuel gennemgang konstateres forhold, som adskiller sig fra bygninger af samme alder og stand. Omkring 1900-tallet begyndte man at etablere fugtsikring mellem fundament og facader, hvis der er blevet etableret en fugtsikring i 1919, er denne formentlig ikke med samme virkning som på tidspunktet, hvor den blev etableret, derudover kan der gennem årene, være sket det, at man har ompudset ejendommen ad flere omgange, og i den forbindelse kan have ført pudsen ned over fugtspærrene, så evt. fugt ville kun vandre rundt om fugtspærren i pudslaget. Selve terrassen er opbygget således, at der er mindre afstand mellem betondækket på terrassen og ind mod facaden, her kan der altså trænge vand ned i mellemrummet, som tilsvarende som ved trappen kan medføre at der trænger fugt ind i facaden og videre ind i konstruktionen. Der er ved min gennemgang på stedet konstateret visuelle tegn på opfugtning og udblomstninger på væggene i både spisestuen og pejsestuen, og dette gælder i området ud for terrassen. Ved gennemgang i krybekælderen er der ikke nogen klare visuelle tegn på opfugtning, ud over hvad der kan forventes i en krybekælder, men der kan dog ved fugtmåling konstateres opfugtning af vægge i området ud for og over terrassen, men ikke under terrasseniveau. Det vurderes at den bygningssagkyndige kan have handlet delvist ansvarspådragende, idet det vurderes at den bygningssagkyndige formentlig skulle have været mere opmærksom på forholdene omkring væggene ud fra den opbygget terrasse, bl.a. også på baggrund af den revnedannelse, som der er beskrevet i tilstandsrapporten, hvor der vurderes risiko for fugtindtrængen i konstruktionen. Vi kan derfor anerkende en kulancemæssig erstatning. Kulancemæssig erstatning betyder, at vi tilbyder hjælp til udbedring, men at vi ikke er helt enig i, hvorvidt den bygningssagkyndige har begået en fejl, men at der kan være tvivl om dette. I forhold til erstatning og hvor stor del af beløbet og omfang vi kan acceptere at betale til, tager vi stilling til når i har indhentet tilbud på udbedring af forholdet, og fremsendt dette til gennemgang, opgørelse og accept inden arbejdet sættes i gang. Vi forbeholder os ret til at indhente alternative tilbud".

Det fremgår af teknisk notat af 11/11 2024 fra et rådgivningsfirma rekvireret af klageren, at "Under besøget kommer jeg rundt i huset og ser derfor udposningerne med fugt på murene mod syd. Der er ikke nævnt noget om fugt i ydervægge i tilstandsrapport eller ejeroplysninger



# Ankenævnet for Forsikring

25.

102439

heri. Ejer overtog ejendommen i 2023 hvor forholdene formentlig var som de er i dag. Det fugtramte område, bærer præg af at have været således i en årrække. Bygningssagkyndig burde have undersøgt de visuelle skader mere grundigt indvendigt (hygrometer og tilsyn) - og i mine øjne udvendigt. På terrassedæk, ligger der mindre løse moduler af træ, som let kan løftes. Havde Bygningssagkyndig gjort dette, ville man nemt kunne have konkluderet en stor sprække her. Konklusion: Fugtramt område var visuelt synlig ved overtagelsen og burde derfor have været registreret i tilstandsrapporten. Eftersom det ikke er tilfældet, bør der ifølge vurdering af undertegnede, være dækning af ejerskifteforsikring".

Det fremgår af mail af 13/11 2024 fra et malerfirma til klageren, at "Vi lavede reparationer i sommeren 2023 i stue efter vandskade. I pejsestue og spise-stue. De præcise samme steder som er opstået igen".

Det fremgår af mail af 14/11 2024 fra sælgeren til klageren, at "På et tidspunkt hvor vi 'friskede stuerne op' med lidt ny maling (sommeren før i overtog), havde vi lidt løst tapet / tapetslip 2 eller 3 steder. Men da det jo ikke føltes eller så fugtigt ud blev det blot limet ind på væggen igen og herefter malet over".

Det fremgår af mail af 21/11 2024 fra et murerfirma til klageren, at "I sensommer 2023 efter overtagelse, er jeg inde og give tilbud på diverse reparations opgaver. I den forbindelse opdager jeg fugt i 2 af stuerne. Efterfølgende undersøgte vi det lidt yderligere, og konstaterede at fugt kunne måles i det nederste murværk, hvor der var store udposninger af tapet, med løst puds og saltpeter udslag bag tapet. Områderne koncentrerede sig om de nederste 30-50 cm rundt om væggene, mod terrasse. Udvendig terrasse viste sig at have et bagfald, som ikke var nævnt i tilstandsrapporten. Trappe fra stue og ned til terrasse havde som nævnt i rapport nogle revner, som kan være skyld i fugt omkring dør, jeg vil skyde det til 10 % af skaden maks. Såløb i vindue blev også undersøgt, men dette var en færdig lavet model, som ikke havde brud, og som var monteret korrekt. Fugtmålinger viste heller ikke udslag i denne højde, kun som tidligere nævnt, 30-50 cm over gulv, så den har 0 % skyld i skader. Ved rundtur i huset, forekommer

det mig mærkeligt, at synsmand kan overse så store udslag af udposninger og skader i tapet, da det næsten er 15 meter rundt om bag og skillevægge det viser sig. Så store udslag kan ikke have opstået på så kort tid efter et tilsyn vedr. salg".

Det fremgår af tilstandsrapportens nr. 7 med gult hus, at "Der er defekte fuger i sålbænke ved vindue", og "Det vurderes, at skaden vil udvikle sig på længere sigt". Det fremgår af nr. 8 med gult hus, at "Der er nedbrydninger i karm på terrassedør mod sydøst", "Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt", og "Det er dog i, det begyndende stadie". Af nr. 12 fremgår det med gult hus, at "Trappe til stue, fra terrassen, har revner i samlingen med fundament" og "Forholdet vil fortsat udvikle sig, og revnedannelsen vil sandsynligvis vokse på længere sigt".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som på overtagelsestidspunktet udgjorde 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 terrassen og heraf afledte fugtskader i vægge, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at terrassekonstruktionen er fra ejendommens opførelse i 1919, og at klageren ikke har bevist konstruktionsmæssige forhold ved terrassen, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende konstruktioner af samme alder således, at forholdet er omfattet af forsikringens skadebegreb.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets konsulent på baggrund af sin besigtigelse har vurderet, at forholdet primært må tilskrives terrassekonstruktionen og forhold relateret til tilstandsrapportens anmærkning nr. 7, 8 og 12. Huset er opført efter sædvanlig byggemetode for opførelsestidspunktet. Det fremgår af besigtigelsesnotatet, at der er større revner og utætheder i trappen samt bund af terrassedør, hvor vand kan trække ind i murværket, og især i dette

område ses den største udbredelse af opfugtning af det indvendige murværk. Herudover sker der vandindtrængning ved manglende og nedbrudte fuger mellem sålbænke og vinduer samt ved sålbænkes ender mod murfalsen. Det fremgår ligeledes af fugtnotat af 17/6 2024, at revnedannelse i trappe medvirker til mulig opfugtning af facadevægge, og af mail af 21/11 2024 at revner kan være skyld i fugt omkring dør.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens nr. 8 med gult hus, at "Der er nedbrydninger i karm på terrassedør mod sydøst", "Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt" og "Det er dog i det begyndende stadie". Af nr. 12 fremgår det med gult hus, at "Trappe til stue, fra terrassen, har revner i samlingen med fundament" og "Forholdet vil fortsat udvikle sig, og revnedannelsen vil sandsynligvis vokse på længere sigt".

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af fugtnotat af 17/6 2024, at terrassen er påstøbt huset over fugtspærren i sokkelvæggene af huset, og at denne sammenstøbning – sammenholdt med en manglende fugtmembran på det støbte terrassedæk – medvirker til, at regn og andet fugt kan ophobe sig på terrassedækket og herfra trænge ind i sokkelvæggene og virke som opstigende fugt på de indvendige facader og i hulmursisoleringen. Da etablering af en fugtmembran må anses for en forbedring af ejendommens oprindelige konstruktion, er der efter nævnets opfattelse ikke grundlag for dækning.

Nævnet har endelig lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forekomster af skimmelsvamp, der i sig selv havde en intensitet og et omfang, der nedsatte brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

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

# Ankenævnet *for* Forsikring

28.

102439

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen  
formand