

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. april 2025 blev i sag nr. 102449:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 18/10 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi overtog huset den 1. september 2023, og den 1. februar 2024 anmeldte vi fugtphobning i flere af husets ydervægge på indvendig side. Problemet er at der er saltpetersudtræk, løst pus, udposende maling og rødlige plamager i samtlige vægge i huset. Vi har haft en fugttekniker fra Dansk Boligforsikring (DBF) ude d. 7. marts 2024, som kan konstatere at der er fugt i væggene.

DBF afviser dækning af skaden med udgangspunkt at vi er gjort opmærksomme på skadens alvor jf. tilstandsrapporten under anmærkning nr. 3 samt sælger oplysningerne pkt. 5.2.

Vi er ikke enige i at der er sammenhæng mellem anmærkningens farvekode og skadens omfang. Her vil vi henvise til forklaringen om forskellen på en skade med en gul eller rød markering.

'Om en skade er gul eller rød, er derfor afhængigt af, hvor længe skaden kan vente med at blive udbedret. Hvis det er påkrævet, at skaden bliver udbedret inden for ca. 2 år, vil den som udgangspunkt blive betegnet som rød, mens skaden i stedet vil være gul, hvis udbedringen kan vente længere end 2 år.'

Vi stiller os derfor meget undrende overfor dette argument idet vi kun har ejet huset i 1 år og samtlige vægge er opfugtede.

Herudover henviser de til sælgeroplysningernes pkt. 5.2: Her forklarer sælger, at der har været fugt og uddyber med forklaringen om at det er udbedret samt at der er lavet en rapport herfor. Denne rapport har vi modtaget. Det har altså intet med den skade vi oplever nu at gøre. Argu-

Ankenævnet for Forsikring

2.

102449

menterne fra DBF mener vi ikke er fyldestgørende. Vi har ikke haft en jordisk chance for at vide, at skaden på huset var så kritiske med udgangspunkt i de oplysninger, vi har fået ved købstidspunktet. Det har kun taget 5 måneder at konstatere dette, hvilket DBF selv har dokumenteret ved besigtigelse. Herudover er det os en gåde at prisen for udbedring ligger så lavt, det er under al kritik.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi forventer at DBF påtager sig ansvaret for skaden og at denne bliver udbedret så vores hus ikke længere er vådt samt dække udgifterne hertil. (Vi kan oplyse at huset er gennemgået med en uvildig byggerådgiver som har udtalt, at huset aldrig bliver tørt med småreparationer, men at det omhandler en fuld omfugning af huset i et prisleje kr. 400.000-500.000,-)."

Selskabet har den 25/11 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører fugt i ydervægge, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring.

DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen opført i 1977 beliggende ... den 1. september 2023. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 14. marts 2023.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A. Revideret tilstandsrapport har klager fremlagt.

Den 1. februar 2024 og dermed 5 måneder efter overtagelsen og næsten et år efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten anmeldte klager, at der var fugt i muren (bilag B). Efterfølgende fremsendte klager plantegning samt billeder (bilag C).

DBF's besigtigelseskonsulent besigtigede herefter ejendommen den 7. marts 2024. Besigtigelsesnotatet er fremlagt af klager.

Den 3. maj 2024 afviste DBF dækning af det anmeldte forhold jf. oplysningerne i tilstandsrapporten vedr. porøse fuger i murmærket, som efter DBF's besigtigelseskonsulent var direkte årsag til den konstaterede fugt i ejendommens indervægge.

Den 17. maj 2024 indsendte klager en indsigelse over afgørelsen, hvorefter skadeafdelingen den 28. juni 2024 fastholdt afgørelsen.

Afgørelsen påklages herefter den 15. september 2024 til DBF's interne klageafdeling, som den 16. oktober 2024 fastholdt dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som bilag D.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække fugt i indvendige vægge.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. september 2023 ud over oplysningerne i tilstandsrapporten var forhold ved ejendommens ydervægge, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom opført i 1977. Ejendommen er opført med sadeltag. Ydervæggene er opført med hulmur og facaderne er udført med tegl/kalksten.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at der er porøse fuger partielt i facaderne, mest udbredt i sydfacaden. Hertil har konsulenten konstateret tegn på kuldebro ved vinduet i køkkenet mod syd samt salpeterudtræk på indervæggen under vinduet fra opfugtninger samt nedbrud i enkelte vinduer og døre.

Følgende har den bygningsagkyndige bemærket med karakteren gul i tilstandsrapporten:

Pkt. 3. Der er porøse fuger nogle steder, se eksempelvis ved sydfacade.

Pkt. 6. Der er nedbrudt træ i bunden af vinduet mod syd, i værelse mod øst og sideparti i stue samt i terrassedøren mod nord og vest

Karakteren gul beskriver alvorlige skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

Som det fremgår af besigtigelsesnotatet, passer de porøse fuger nævnt i tilstandsrapporten med de områder, hvor der måles tegn på opfugtninger indvendigt. Konsulenten vurderer derfor, at skaderne nævnt i tilstandsrapporten, er direkte årsag til, at der kan måles fugt indvendigt i ejendommen.

Klager gør gældende, at der er salpeterudtræk, løst pus, udposende maling og rødlige plamager i samtlige vægge i huset, og at karakteren gul burde have haft karakteren rød i tilstandsrapporten.

Tilstandsrapporten er udarbejdet den 14. marts 2023, og klager anmelder først fugt i væggene indvendigt den 1. februar 2024 og dermed næsten 1 år efter den bygningsagkyndiges beskrivelse af de alvorlige skader ved fugerne i ejendommens facader.

Klager har på anmeldelsestidspunktet ikke udbedret skaderne ved ejendommens fuger nævnt i tilstandsrapporten.

DBF finder det ikke, på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten, overraskende, at der forekommer fugt i ydervæggene, når den bygningsagkyndige har givet fugerne i facaderne karakteren gul, og når klager næsten et år efter udarbejdelse af tilstandsrapporten endnu ikke har iværksat udbedring af de alvorlige skader ved fugerne på facaderne.

DBF finder derfor, at følgeskader i form af opfugtning af indvendige vægge er forventelige, jf. oplysningerne i tilstandsrapporten.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. september 2023 var forhold ved ejendommens ydervægge, som ud over oplysningerne i tilstandsrapporten udgjorde skader eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsik-

ringens forstand på overtagelsestidspunktet og er derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 3.1, 3.5 samt 4.1.

Dertil oplyser DBF's besigtigelseskonsulent, at udbedring af fugten indvendigt vil ske ved normal opvarmning af huset, efter klager har renoveret de alvorlige skader ved ejendommens fuger udvendigt. Hertil vil maling indvendigt indgå i den normale istandsættelse efter overtagelsen, som ikke var påbegyndt af klager på tidspunktet for DBF's besigtigelse af ejendommen.

Udbedringen af fugt/følgeskader vil derfor koste under 5.000 kroner, hvilket ikke er muligt at anmelde til forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4.12.

DBF afventer ankenævnets kendelse

DBF fastholder, at de anmeldte forhold, ikke ud over oplysningerne i tilstandsrapporten udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand og er i øvrigt heller ikke er muligt at anmelde til forsikringen, da omkostningerne ikke overstiger selvriskoen på forsikringen.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 12/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Rådgivning om skaden:

I forbindelse med skaden på huset ydervægge er vi blevet rådgivet af byggesagkyndige ..., som har speciale i murværk. Byggesagkyndig har udarbejdet en tilsynsrapport på skadens omfang. Rapporten er vedlagt som bilag E. Rapporten lægger vægt på, at skadernes omfang ikke kunne have været forudset af en forbruger, samt at den gule anmærkning i tilstandsrapporten er utilstrækkelig.

Yderligere har vi haft to murere til at kigge på ydervæggene, hvortil de begge bekræfter at alle fuger er i ekstremt dårlig stand og alle skal udskiftes for at fugt indtrængen stopper og problemet kan løses. Murermeister ... kan fanges på telefon ... da han ikke ønsker at skrive noget grundet ordblindhed. Han kan dog bekræfte besøget og standen på telefon. Yderligere har [murer] fra [murerfirma] besigtiget huset, og vurderingen er også at fugerne er i ekstremt dårlig stand. [murerfirma] er kommet med et tilbud for udbedring bilag H1 og H2.

Modsvar til DBF:

Argumentet fra DBF om, at der er gået næsten et år fra at tilstandsrapporten er udarbejdet, finder vi bemærkelsesværdig, da de underminerer hele rapporten og ugyldiggøre dennes værdi hvis man ikke kan regne med denne på købstidspunktet. Yderligere vil vi henvise til forklaringen for hhv. rødt/gult hus fra Erhvervsstyrelsen hjemmeside (<https://boligejer.dk/tilstandsrapport>).

'Om en skade er gul eller rød, er derfor afhængigt af, hvor længe skaden kan vente med at blive udbedret. Hvis det er påkrævet, at skaden bliver udbedret inden for ca. 2 år, vil den som udgangspunkt blive betegnet som rød, mens skaden i stedet vil være gul, hvis udbedringen kan vente længere end 2 år.'

Eftersom der er klaget under et halvt år efter overtagelse og skaderne er tydelige allerede, mener vi at DBF har fejlvurderet skaden og uretmæssigt afvist den.

Rettelser til DBF-modsvar:

Nedenfor finder I fejlinformation fra DBF-modsvar, noteret med *rødt [kursiv]* er korrekt information:

DBF: Der er tale om en ejendom opført i 1977. Ejendommen er opført med sadeltag.

Klager: Huset er opført med fladt tag med kraftig hældning og ikke sadeltag.

DBF: Ydervæggene er opført med hult mur og facaderne er udført med tegl/kalksten.

Klager: Huset er opført med mursten, af brændt ler, ikke kalk.

DBF: Som det fremgår af besigtigelsesnotatet, passer de porøse fuger nævnt i tilstandsrapporten med de områder, hvor der måles tegn på opfugtninger indvendigt.

*Klager: Der måles/vurderes fugt i størstedelen af husets ydermure, dette kan ses på de indvendige vægge ved salpetersudtræk. Tilstandsrapporten/DBF har fremhævet sydfacaden, dette argument er ikke fyldestgørende. Se **bilag besigtigelsesnotat** samt tilsynsnotet **bilag E**.*

DBF: Tilstandsrapporten er udarbejdet den 14. marts 2023, og klager anmelder først fugt i væggene

indvendigt den 1. februar 2024 og dermed næsten 1 år efter den bygningssagkyndiges beskrivelse af de alvorlige skader ved fugerne i ejendommens facader. Klager har på anmeldelsestidspunktet ikke udbedret skaderne ved ejendommens fuger nævnt i tilstandsrapporten.

Klager: Overtagelsen var 1. september 2023, hvorfor vi ikke har kunne anmelde skaden før rådgivning fra fagpersoner. Kort efter overtagelse (13. september) blev vi rådgivet af en mure og tømrer ... de vurderede at ved udskiftning af de elastiske fuger, udskiftning af fugebagstop samt udlusning af nedbrudt træværk ville løse fugtproblemet. Rådgivningen var, at der var risiko for vandindtrængen ved den ringe forfatning af de elastiske fuger. Tilbud på udbedring af elastiske fuger og udlusning af træværk Se bilag G.

De elastiske fuger og fugebagstop på stort set alle vinduer og døre er blevet udbedret samt fik vi udluset nedbrudt træværk. Faktura på udbedring bilag F.

Da skaden på væggene fortsat udviklede sig, anmeldte vi skaden til DBF.

Note: Omfugning udvendigt bør først foretages når der ikke er længere risiko for frost. Hvilket er grunden til der ikke påbegyndt arbejde på omfugning.

DBF: Dertil oplyser DBF's besigtigelseskonsulent, at udbedring af fugten indvendigt vil ske ved normal opvarmning af huset, efter klager har renoveret de alvorlige skader ved ejendommens fuger udvendigt. Hertil vil maling indvendigt indgå i den normale istandsættelse efter overtagelsen, som ikke var påbegyndt af klager på tidspunktet for DBF's besigtigelse af ejendommen.

Klager: Hele huset på alle indvendige vægge er nymalet d. 1.-3. september 2023 inden indflytning. Derudover har huset i hele perioden mellem overtagelse og til i dag været opvarmet til almindelig brug, omkring 21 grader, og væggene er fortsat opfugtede.

DBF: Udbedringen af fugt/følgeskader vil derfor koste under 5.000 kroner, hvilket ikke er muligt at anmelde til forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4.12

Klager: Det tilbud vi har indhentet, koster omkring 400.000 kr. kun for udbedring af udvendige skader. Derudover kommer udbedringen af indvendige skader, hvortil en stor del af de indvendige vægge skal have pudsreparationer samt males. Vi er ikke enige i at de indvendige reparationer kan

Ankenævnet for Forsikring

6.

102449

udbedres for under 5000 kr., og stiller os meget undrende herfor. Der er mindst 2 dages arbejde, hvilket typisk vil resultere i omkring 10.000 kr. eksklusive materialer. Ud over malerarbejdet skal væggene tørres forinden, dette er også en udgift i sig selv da naturlig opvarmning ikke er nok. Tilbud på udbedring af udvendige fuger se Bilag H1 og H2.

Afventer ankenævnets kendelse:

Vi fastholder vores krav om at DBF skal dække udgiften til reparationen af udvendige og indvendige vægge. Dette er en skjult fejl og mangel vi ikke har kunne forudse som forbruger ved købet af huset."

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 14/3 2023 fremgår bl.a.:

"

BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
3		Der er porøse fuger nogle steder, se eksempelvis ved sydfacade.	Skader vil udvikle sig yderligere	-

...

BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
6		Der er nedbrudt træ i bunden af vinduet mod syd, i værelse mod øst og sideparti i stue samt i terrassedøren mod nord og vest.	Nedbrydningen vurderes at fortsætte	-

...

YDERMUR		SVAR
5.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i ydermur?	Nej
5.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på ydermurene?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor der har været fugtproblemer - Hvornår der har været fugtproblemer - Er der stadig fugtproblemer - Er fugtproblemerne udbedret	Murkronen på værelsesafdelingen er lavet: opsat vindskærm, nye mørtelfuger, gummifuger. Rapport fra ingeniør, lavet af fagmænd januar 2023.
5.3	Har du kendskab til, at ydermur er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej

Ankenævnet for Forsikring

7.

102449

"

Af skadesanmeldelse af 1/2 2024 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato) 01/02/2024
Hvordan blev skaden opdaget? Vi har haft en fugtmåler på væggen.
Hvad er skaden? (hvad er skaderamt) Fugt/vandophobning i mur/konstruktion."

Af besigtigelsesnotat af 7/3 2024 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:
Opfugtninger partielt i indervægge.

...

Konklusion

Årsagen til forholdet er ophør af levetid / manglende vedligeholdelse.
Der ses porøse fuger partielt i facaderne, mest udbredt i syd facaden, de porøse fuger passer med hvor der måles tegn på opfugtninger indvendigt.

Der ses og måles tegn på kuldebro ved vinduet i køkkenet mod syd, der er samtidigt salpeterudtræk på indervæggen under vinduet fra opfugtninger.

Der ses nedbrud i enkelte vinduer og døre, nedbruddet er også med til at opfugte de indvendige vægge.

Luftfugtigheden måles normal i huset.

Huset er fra 1977, det er en sædvanlig byggemetode, følgeskader er partiel opfugtninger af indervægge.

Forholdet har været til stede ved overtagelsen, det er nævnt i TR.

Det er fortalt til forsikringstager, at anmærkningerne i TR (porøse fuger) er årsagen til forholdet, dette er ikke accepteret af forsikringstager.

...

Udbedring og økonomi

Hvis der tilbydes dækning:

Cementfugerne repareres partielt i facaderne.

Vinduer og døre repareres partielt hvor de er nedbrudt.

Indervægge affugter ved normal opvarmning af huset. Maling af indervæggen i køkkenet vurderes at være med i den normale istandsættelse efter overtagelsen, væggen er ikke malet endnu efter overtagelsen.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):
Murer: 55-60.000 kr.

Ankenævnet for Forsikring

8.

102449

Tømrer: 15-20.000 kr."

Af klagerens sagkyndiges tilsynsnotat af 12/12 2024 fremgår bl.a.:

"Faglig vurdering af murværk

Indvendig kan der mange steder konstateres et ikke uvæsentligt omfang af afskalninger, udbulning og fugt på indvendig side af ydervægge.

Der kan måles ekstraordinær meget fugt i de berørte områder og i nærheden af dem. Der kan måles forhøjet fugt flere steder, både ved gulvet og i højden. Det ses i alle højder. Der ses saltpeterudtræk bagved afskalningerne.

...

Huset er gennemgået udvendigt på murværket

Der kan konstateres mange porøse fuger, i et ret stort omfang og på alle sider. Der ses revner og huller i fuger. Murværket er ekstremt opfugtet

Sålbænke er udført vandret, hvilket ikke er korrekt udført, der skal være min. 15% fald.

Der ses også mange rigtig dårlige elastiske fuger omkring døre og vinduer, som er så dårlige, at de også skulle have været skiftet, ligesom den øvrige halvdel i 2023. Dette har nu resulteret i flere vinduer/døre er rådnet op og skal skiftes før klimaskærmen er intakt.

...

Punktet er nævnt i tilstandsrapport.

Der står beskrevet, at det kan ses lidt på sydfacaden. Det er min vurdering at denne observation er utilstrækkelig. Porøse fuger kan ses i et ikke uvæsentligt omfang, og på alle sider, også i marts 2023. Beskrivelsen er langt fra dækkende for tilstanden på murværket i marts 2023.

...

Konklusion

Murværkets fuger er i enorm dårlig stand. Murstenene fejler som sådan ikke noget, men hele mørteldelen er i så ringe forfatning, at det kræver en fuldstændig udkradsning og omfugning af samtlige fuger i hele huset, og på alle sider. Det regner simpelthen igennem fugerne, og løber igennem isoleringen og videre ind til bagmur, der også bliver opfugtet.

Efter endt fugning og udtørring bør huset imprægneres, så der er en stabil sammenhæng mellem fuger og mørtel.

Ligeledes skal de resterende fuger omkring døre og vinduer skæres ud og fuges helt forfra. Flere vindueselementer skal udskiftes, da de er i meget dårlig stand og ikke kan holde tæt mere. Begge dele har stor indflydelse på en helt intakt klimaskærm."

Sekretariatet har på Erhvervsstyrelsens hjemmeside fundet følgende information:

"I de nye tilstandsrapporter er vurderingssystemet blevet ændret. Derfor er de tidligere karakterer K0, K1, K2 og K3, som de fleste nok er bekendt med, blevet erstattet af symboler, der skal indikere hvor alvorlig og akut den pågældende skade er.

Det nye vurderingssystem indebærer, at K0 karakteren, der tidligere stod for kosmetiske skader, nu er udgået.

K1 er blevet erstattet af farven grå, der betegner mindre alvorlige skader, der ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Derudover figurerer K2 og K3 nu som farverne gul og rød. Den gule farve betyder, at der er alvorlige skader på bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt, og at dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele. Den røde farve betegner kritiske skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt, og at dette svigt kan medføre eller allerede kan have medført skader på andre bygningsdele.

Om en skade er gul eller rød, er derfor afhængigt af, hvor længe skaden kan vente med at blive udbedret. Hvis det er påkrævet, at skaden bliver udbedret inden for ca. 2 år, vil den som udgangspunkt blive betegnet som rød, mens skaden i stedet vil være gul, hvis udbedringen kan vente længere end 2 år."

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.

...

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 tilbud af 9/9 2024 på udfræsning og fugning af ejendom på 394.976,33 kr. og faktura af 16/11 2023 på 8.920 kr. for udbedring af elastiske gummifuger.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er fra 1977. Ydervæggene er opført med hulmur og facaderne er udført med mursten. Klageren overtog ejendommen den 1/9 2023 og den 1/2 2024 anmeldte klageren fugt/vandophobning i mur/konstruktion. Selskabet besigtigede ejendommen den 7/3 2024. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet er anmærket i tilstandsrapporten med "gult hus". Klageren ønsker dækning for en fuld omfugning af huset.

Klageren har anført, at der ikke er sammenhæng mellem anmærkningens farvekode og skadens omfang. Ifølge erhvervsstyrelsen skal en skade som udgangspunkt betegnes som rød, hvis det er påkrævet, at skaden skal udbedres inden for ca. 2 år. Anmærkningen vil være gul, hvis udbedringen kan vente længere end 2 år. Klageren har anført, at det kun tog 5 måneder efter overtagelsen at konstatere de kritiske skader. Klageren har anført, at han den 13/9 2023 blev rådgivet til at få udbedret elastiske fuger på stort set alle vinduer og døre og udluset nedbrudt træværk. Ifølge klagerens tømrer ville dette løse fugtproblemet. Idet skaden på indvendige vægge fortsatte med at udvikle sig, anmeldte han skaden. Klageren har anført, at det ifølge uvildig byggerådgiver er nødvendigt med en fuld omfugning af huset, idet huset aldrig bliver tørt med småreparationer. Klageren har anført, at der er saltpeterudtræk, løst pus, udposende maling og rødlige plamager i samtlige vægge i huset. Klageren har anført, at alle vægge var ny-malede ved indflytningen og at "en stor del af de indvendige vægge skal have pudsreparationer samt males. Vi er ikke enige i at de indvendige reparationer kan udbedres for under 5000 kr., og stiller os meget undrende herfor. Der er mindst 2 dages arbejde, hvilket typisk vil resultere i omkring 10.000 kr. eksklusive materialer. Ud over malerarbejdet skal væggene tørres forinden, dette er også en udgift i sig selv da naturlig opvarmning ikke er nok".

Selskabet har anført, at de porøse fuger nævnt i tilstandsrapporten er den direkte årsag til, at der kan måles fugt indvendigt i ejendomme. Fugerne nævnt i tilstandsrapporten passer med de områder, hvor der måles tegn på opfugtninger indvendigt. Selskabet har anført, at det ikke er overraskende, at der forekommer fugt i ydervæggene, når klager næsten et år efter udarbejdel-

se af tilstandsrapporten endnu ikke har udbedret de porøse fuger. Selskabet har anført, at "udbedring af fugten indvendigt vil ske ved normal opvarmning af huset, efter klager har renoveret de alvorlige skader ved ejendommens fuger udvendigt. Hertil vil maling indvendigt indgå i den normale istandsættelse efter overtagelsen, som ikke var påbegyndt af klager på tidspunktet for DBF's besigtigelse af ejendommen. Udbedringen af fugt/følgeskader vil derfor koste under 5.000 kroner, hvilket ikke er muligt at anmelde til forsikringen".

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 7/3 2024, at "Der ses porøse fuger partielt i facaderne, mest udbredt i syd facaden, de porøse fuger passer med hvor der måles tegn på opfugtninger indvendigt. Der ses og måles tegn på kuldebro ved vinduet i køkkenet mod syd, der er samtidigt salpeterudtræk på indervæggen under vinduet fra opfugtninger. Der ses nedbrud i enkelte vinduer og døre, nedbruddet er også med til at opfugte de indvendige vægge. Luftfugtigheden måles normal i huset. Huset er fra 1977, det er en sædvanlig byggemetode, følgeskader er partiel opfugtninger af indervægge ... Udbedring og økonomi ... Vinduer og døre repareres partielt hvor de er nedbrudt. Indervægge affugter ved normal opvarmning af huset. Maling af indervæggen i køkkenet vurderes at være med i den normale istandsættelse efter overtagelsen, væggen er ikke malet endnu efter overtagelsen".

Det fremgår af farvemarkeringer på plantegning i selskabets besigtigelsesnotat af 7/3 2024, at indervægge er opfugtet fra loft og ca. 60 cm. ned i 1 hjørne af "soverum", 2 hjørner, 1 væg ved vindue i "opholdsrum", 2 vægge i "entre", 1 hjørne i "værksted", 2 hjørner og 1 væg i "spisekøkken" og 1 væg i "bryggers". Indervægge er opfugtet fra gulv og ca. 90 cm. op 1 væg ved vindue i "opholdsrum", 1 væg i "entre", og 1 væg i "spisekøkken". Der er målt kuldebro ved væg og vindue i "spisekøkken" og ved vindue i "bryggers" og at der er opfugtet ca. 30 cm. midt ved vinduet i værelse.

Det fremgår af klagerens sagkyndiges tilsynsnotat af 12/12 2024, at "Indvendig kan der mange steder konstateres et ikke uvæsentligt omfang af afskalninger, udbulning og fugt på indvendig side af ydervægge. Der kan måles ekstraordinær meget fugt i de berørte områder og i nærhe-

den af dem. Der kan måles forhøjet fugt flere steder, både ved gulvet og i højden. Det ses i alle højder. Der ses saltpeterudtræk bagved afskalningerne ... Der kan konstateres mange porøse fuger, i et ret stort omfang og på alle sider. Der ses revner og huller i fuger. Murværket er ekstremt opfugtet ... Konklusion: Murværkets fuger er i enorm dårlig stand. Murstenene fejler som sådan ikke noget, men hele mørteldelen er i så ringe forfatning, at det kræver en fuldstændig udkradsning og omfugning af samtlige fuger i hele huset, og på alle sider. Det regner simpelt hen igennem fugerne, og løber igennem isoleringen og videre ind til bagmur, der også bliver opfugtet".

Det fremgår af tilstandsrapport af 14/3 2023 ved nr. 3, at der med gult hus er anmærket "Der er porøse fuger nogle steder, se eksempelvis ved sydfacade. Skader vil udvikle sig yderligere".

Det fremgår af tilstandsrapport af 14/3 2023 ved nr. 6, at der med gult hus er anmærket "Der er nedbrudt træ i bunden af vinduet mod syd, i værelse mod øst og sideparti i stue samt i terrassedøren mod nord og vest. Nedbrydningen vurderes at fortsætte".

Det fremgår af Erhvervsstyrelsens hjemmeside, at "Den gule farve betyder, at der er alvorlige skader på bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt, og at dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele. Den røde farve betegner kritiske skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt, og at dette svigt kan medføre eller allerede kan have medført skader på andre bygningsdele. Om en skade er gul eller rød, er derfor afhængigt af, hvor længe skaden kan vente med at blive udbedret. Hvis det er påkrævet, at skaden bliver udbedret inden for ca. 2 år, vil den som udgangspunkt blive betegnet som rød, mens skaden i stedet vil være gul, hvis udbedringen kan vente længere end 2 år".

På fotografier af den sydvendte brystmur under vinduet i spisekøkken ses udbulning og afskalning. Der ses røde fugtaftegninger på en væg ved dørkarm.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved "skade" forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved "nærliggende risiko for skade" forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Det fremgår af punkt 4.1, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Nævnet bemærker indledningsvist, at klageren skal bevise, at der foreligger et skadeforhold, som er dækningsberettigende over forsikringen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved murværket og indvendige vægge, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra de forhold, som klageren er gjort opmærksom på i tilstandsrapporten. Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at tilstandsrapportens beskrivelse af forholdet er klart forkert. På den baggrund kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det i tilstandsrapportens punkt nr. 3 med karakteren gult hus er anmærket, at "Der er porøse fuger nogle steder, se eksempelvis ved sydfacade. Skader vil udvikle sig yderligere".

Ankenævnet for Forsikring

14.

102449

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren med anmærkningen er advaret mod en alvorlig skade ved fugerne, som vil udvikle sig yderligere.

Nævnet har videre lagt vægt på, at anmærkningen ikke er begrænset til sydfacaden, idet sydfacaden alene nævnes som eksempel.

Nævnet har i øvrigt lagt vægt på selskabets besigtigelsesrapport, hvoraf det fremgår, at de porøse fuger passer med, hvor der måles tegn på opfugtninger indvendigt.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings