

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 10. september 2025 blev i sag nr. 102771:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har retshjælpsforsikring. I klageskema af 16/12 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Lang historie kort vi købte et hus der fra tidligere ejer har været skjulte tiltag, hvoraf fugt skader flere steder, samt skader ved gennemføring af solvarme rør til tag gennem loft der har været skjult bag nedsænket loft. Derudover revne i 144 kvm hele huset rundt i samme højde, som følge af fejl ved opbygning. I det er ejerskifteforsikring indblandet og tidligere ejer, det er dog desværre sådan at tidligere ejer er afdøet ved døden ... Uoverensstemmelserne med tryg er så at tryg ikke vil dække retshjælpen i forhold til en isoleret bevis førelse mod ejerskifteforsikringen og tidligere ejer, da de mener den skal forbi ankeklagenævn først. Dette er jeg og min advokat ikke helt enige i, da vi mener tidligere ejer har handlet groft uagtsomt eller svigagtigt, ved at vi kan dokumentere synlige tegn på at skjule og udbedre ovennævnte tiltag, men undlade at indformere om disse i tilstandsrapporten. Vedhæfter retshjælp betingelser for 2016 der skriver at hvis tidligere ejer har handlet groft uagtsomt eller svigagtigt kan man undlade at skulle gennem en behandling af sagen gennem ankeklagenævn inden isoleret bevis optagelse ved domstolene.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg vil have forsikringen til at støtte os i denne sag, efter som det er dokumenteret at tidligere ejer har været bekendt med forhold der ikke er blevet indformet om, både fagfolk der har gennemgået det har dokumenteret i rapporter at tidligere ejer har været bekendt med det og ikke indformet i tilstandsrapporten. Derudover er der sms fra tidligere ejer hvor [sælger] også har gjort sig bekendt med dele af det. Dermed er den sag som forsikringen henviser til, ikke i relation til vores da deres var svær at bevise skyldet, i vores tilfælde har tidligere ejer ejet ejendommen siden 1978.

Ankenævnet for Forsikring

2.

102771

Jeg vil have forsikringen til at dække vores omkostninger i forbindelse med den kommende retssag. Det er sådan at tidligere ejer nuværende er død og derfor har en deadline i forhold til tidsfrister da vi skal vedlægge sagen ved boskiftet inden en hvis dato, dette gør at sagen bliver nødt til at starte nu på min regning. Dette indestående vil jeg også have forsikringen til at tage, da jeg vil mene det er deres skyld sagen trækker ud.

...

De tilføjede dokumenter dokumentere tidligere ejer har været bekendt med forhold på ejendom ved salg. Og ejerskifteforsikrings sagen derfor kan gå uden om ankeklagenævn og få retshjælp til isoleret bevisførelse ved domstolene mod tidligere ejere af ejendommen og ejerskifteforsikring."

Klageren har i kommentar af 18/12 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har pr. Mail gjort tryk bekendt med at vi bliver nødt til at starte sagen om isoleret bevisførelse nu da vi kun har en frist på 8 uger til at presentere boet for sagen, da det ellers vil være for sent. Og at jeg regner med at de ved medhold i min klage dækker de udgifter vi måtte få i forbindelse med sagen, jeg måtte blive nødt til at lægge ud."

Nævnet har fået forelagt klagerens kommentar af 6/1 2025. Selskabet har den 28/3 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Sagen omhandler, hvorvidt selskabet er forpligtet til at yde retshjælpsdækning til isoleret bevisoptagelse efter retsplejelovens § 343 mod klagerens ejerskifteforsikring og sælger af fast ejendom.

Selskabet har givet afslag på forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til sagen mod sælgeren under henvisning til, at ejendomshandlen var omfattet af huseftersynsordningen, og at klageren derfor - som udgangspunkt - var afskåret fra at gøre et krav i anledning af fysiske mangler ved bygningen gældende overfor sælger af den faste ejendom.

Selskabet har afvist dækning til sagen mod ejerskifteforsikringen under henvisning til, at klageren havde mulighed for at indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren er omfattet af en husforsikring med retshjælpsforsikring på betingelserne 2016. Forsikringsbetingelserne er fremlagt af klageren.

Sagsfremstilling

Klagerens advokat anmodede ved mail af 29. oktober 2024 om retshjælpsdækning til isoleret bevisoptagelse mod klagerens ejerskifteforsikring og sælger af fast ejendom i anledning af, at hendes klient efter overtagelsen havde konstateret mangler ved den faste ejendom. Anmodningen om retshjælp med bilag fremlægges som **bilag 1-3**.

Selskabet meddelte klagerens advokat ved mail af 8. november 2024, at der ikke kunne meddeles tilsagn om retshjælpsdækning til den påtænkte sag, da klageren havde mulighed for at indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring. Selskabets afslag på dækning fremlægges som **bilag 4**.

Ved mail af 19. november 2024 anmodede klagerens advokat om en revurdering under henvisning til, at sagen ville blive anlagt mod både sælger og ejerskifteforsikring, og at modparterne hæftede solidarisk for de mangelfulde forhold. Mailen fremlægges som **bilag 5**.

Selskabet gav afslag på forhåndstilsagn om retshjælpsdækning ved mail af 29. november 2024 til sagen mod sælger under henvisning til, at forholdet mellem klageren og sælger af den faste ejendom var underlagt forbrugerbeskyttelsesloven, og at klageren således kun kunne gøre et krav i anledning af fysiske mangler ved bygningen gældende overfor sælger, såfremt sælgeren havde handlet groft uagtsomt eller svigagtigt. Selskabets afslag er fremlagt af klageren.

Klageren meddelte selskabet ved henvendelse af 12. december 2024, at al fremtidig korrespondance skulle stiles til klageren fremfor klagerens advokat. Klagerens henvendelse fremlægges som **bilag 6**.

Ved henvendelse af 18. december 2024 orienterede klageren om, at den tidligere ejer af ejendommen var afdød ved døden, at klageren derfor var nødsaget til at iværksætte isoleret bevisoptagelse, og at sagen var indbragt for klagenævn. Klagerens henvendelse fremlægges som **bilag 7**.

Sagen blev herefter indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Selskabet antog, at det var sagen mod ejerskifteforsikringen, der var indbragt for et klagenævn, som selskabet havde henvist til, og orienterede ved mail af 6. januar 2025 derfor blot klageren om, at selskabet tidligere havde meddelt klagerens advokat, at selskabet ikke kunne tilbyde retshjælpsdækning til sagen. Selskabets mail fremlægges som **bilag 8**.

Klageren bekræftede ved mail af 6. januar 2025, at klageren havde modtaget mailen og gjorde igen opmærksom på, at klageren var nødsaget til at iværksætte isoleret bevisoptagelse. Klagerens mail fremlægges som **bilag 9**.

Selskabets vurdering

Klagerens advokat har anmodet om forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til en isoleret bevisoptagelse mod klagerens ejerskifteforsikring og sælger i anledning af mangler ved fast ejendom.

Selskabet har givet afslag på forhåndstilsagn om retshjælpsdækning under henvisning til, at klageren har mulighed for at indbringe sagen mod ejerskifteforsikringen for Ankenævnet for Forsikring, og at der ikke er rimelig grund til sagen mod sælgeren af ejendommen.

Det fremgår af advokatens anmodning om isoleret bevisoptagelse, jf. **bilag 2**, at klageren købte ejendommen med overtagelse 1. juni 2024, og at der i forbindelse med handlen blev udarbejdet en tilstandsrapport. Endvidere fremgår blandt andet:

'Da Rekvirenten overtog Ejendommen, var væggene i gildesalen i kælderen beklædt med træ, og da træbeklædningen blev fjernet, fandt Rekvirenten en sætningsskade ved en horisontal svær revnedannelse.

[Byggesagkyndig] kunne bag døren i vaskerummet i kælderen konstatere 'kraftigt forhøjet fugtniveau', jf. bilag 4 side 10. Der er tydelige spor efter, at forholdet har været forsøgt dækket flere gange ved spartling og maling, se billederne som bilag 8.

Sælger har efterfølgende erkendt, at denne fugtskade opstod, da Sælger fik installeret fjernvarme - men der var intet oplyst under handlen eller i tilstandsrapportens sælgeroplysninger. Dette til trods har det ikke været muligt at indgå i dialog med Sælger om udbedring heraf.

Ligesom i vaskerummet er der opbobling i malingen, og der er tegn på, at skaderne har været forsøgt dækket med spartel og maling, jf. bilag 10.

Bag en lyskasse i kælderen konstaterede [byggesagkyndig], at der var opstigende grundfugt, jf. bilag 4 side 11, og at skaderne havde været forsøgt repareret. Se i øvrigt Rekvirentens billeddokumentation i bilag 11. Der er tegn på, at skaderne har været forsøgt dækket med træpaneler, som Rekvirenten nedtog efter overtagelsen af Ejendommen.'

Af syn og skønstemaet, jf. **bilag 3**, fremgår, at sagen vedrører sætnings- og fugtskader.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne punkt 3.2 og 3.3:

'3.2 Rimelig grund

Det er en betingelse for dækning, at der er rimelig grund til at indbringe tvisten for domstolene eller voldgift. Hvis der efter Trygs opfattelse ikke er rimelig grund, skal Tryg begrunde det.

3.3 Klagenævn

Kan tvisten behandles ved et klagenævn, f.eks. godkendte klagenævn eller klagenævn nedsat ved lov, er sikrede forpligtet til først at benytte denne mulighed. Denne forpligtelse gælder dog ikke, hvis det er åbenbart, at klagenævnet ikke kan realitetsbehandle sagen. Omkostninger i forbindelse med sådan klagebehandling dækkes ikke - se punkt 7.'

Af forsikringsbetingelsernes punkt 7 fremgår blandt andet:

'a) Følgende omkostninger er ikke omfattet af retshjælpsdækningen: a) Omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund, f.eks. hvis sikrede ikke skønnes at have rimelig grund til at føre sagen, eller fordi omkostningerne ikke står i rimeligt forhold til sagens genstand

d) Omkostninger til tvister, der kan behandles ved et klagenævn eller som kan klagebehandles hos en offentlig myndighed - se punkt 3.3 og 3.4'

Det fremgår blandt andet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 2, at:

'§ 2

Har køberen fra sælgeren modtaget en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport, jf. § 2 a, samt oplysning om ejerskifteforsikring, jf. § 5, kan køberen ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, eller at en bygnings el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer ikke er funktionsdygtige eller er ulovlige i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog

stk. 2-7. Køberen kan heller ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en fejl burde have været nævnt i tilstands- eller elinstallationsrapporten.

Stk. 5. Uanset stk. 1 kan køberen påberåbe sig, at et forhold strider mod en servitut eller offentlig-retlige forskrifter, medmindre der er tale om, at en el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallation er ulovlig i henhold til offentligretlige forskrifter. Hvis køberen ikke tegner ejerskifteforsikring, kan denne uanset stk. 1 endvidere påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstands- og elinstallationsrapporten. Køberen kan desuden påberåbe sig en mangel, hvis sælgeren har ydet en garanti med hensyn til det pågældende forhold eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt. Køberen kan i øvrigt gøre erstatningskrav gældende efter almindelige regler, hvis sælgeren har opført bygningen med salg for øje.'

Af Karnovs note 31 til forbrugerbeskyttelseslovens § 2 vedrørende grov uagtsomhed og svig fremgår blandt andet:

'F.eks. hvis sælgeren har rettet i tilstandsrapporten, inden den gives til køberen, eller har undladt at gøre opmærksom på en mangel, som sælgeren vidste ville være skjult for den bygningssagkyndige.'

Der skal meget til, før en uprofessionel sælgers adfærd karakteriseres som svigagtig eller groft uagtsom, når ejendommen er gennemgået af en bygningssagkyndig. Det kan normalt ikke kræves, at sælgeren kritisk gennemgår tilstandsrapporten for at kontrollere, om den bygningssagkyndige har overset noget. Sælgeren behøver endvidere ikke undersøge og selv oplyse om de for en fagmand synlige forhold, som f.eks. tagets og træværkets alder og tilstand, betydningen af, at der er skjulte installationer osv. Grov uagtsomhed foreligger normalt heller ikke, selv om en uprofessionel sælger undlader at oplyse om mangler ved ejendommen, som han burde have haft mistanke om, men som han ikke længere hæfter sig ved, og som måske nu er skjulte selv for en bygningssagkyndig, f.eks. mangler ved fundamentet, der tidligere under sælgerens ejertid har givet sig udslag i en mindre revnedannelse, som er udbedret.'

Karnovs noter fremlægges som **bilag 10**.

Efter almindelige forsikringsretlige principper og ankenævnspraksis er det klageren, der skal bevise, at der er rimelig grund til foretagelse af retsskridt.

Sagen mod sælger af ejendommen

På baggrund af ovenstående er det selskabets opfattelse, at klageren ikke har løftet bevisbyrden for, at klageren havde rimelig grund til at begære udenretligt syn og skøn. Selskabet fastholder således sit afslag på forhåndstilsagn om retshjælp.

Ved vurderingen af sagen har selskabet særligt lagt på, at når en ejendomshandel er omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, er køberen som altovervejende udgangspunkt afskåret fra at gøre fysiske mangler ved bygningen gældende overfor sælgeren.

Klageren og klagerens advokat har ikke fremlagt de nødvendige dokumenter til at vurdere, hvorvidt handlen var omfattet af huseftersynsordningen.

Klagerens advokat har dog ikke bestridt, at handlen skulle være omfattet af huseftersynsordningen, hvorfor selskabet har lagt denne forudsætning til grund ved sin vurdering af sagen.

Selskabet har desuden lagt vægt på, at det af Karnovs noter til forbrugerbeskyttelseslovens § 2 fremgår, at det ikke vil være tilstrækkeligt, hvis en sælger har udbedret mindre revnedannelser, til at kunne tilsidesætte sælgerens ansvarsfrihed.

Herudover har selskabet lagt vægt på, at der hverken er oplysninger om eller dokumentation for, at sælgeren har handlet groft uagtsomt og bevidst i forbindelse med ejendomshandlen har skjult eller forsøgt at skjule mangler ved ejendommen, herunder revnen bag træbeklædningen eller de omtalte fugtpletter.

Endvidere har selskabet lagt vægt på, at revner bag en træbeklædning ikke er omfattet af den beskikkede bygningsagkyndiges besigtigelse, der danner grundlag for tilstandsrapporten, da den beskikkede bygningsagkyndig ikke foretager destruktive indgreb, ligesom selskabet ikke finder det godtgjort, at sælgeren skulle have opsat træbeklædningen med det formål at skjule revner.

Tilsvarende gør sig gældende med fugtpletterne, som klageren påstår, er forsøgt skjult med maling. Klageren har ikke fremlagt nogen former for dokumentation eller sandsynliggørelse af, at sælgeren havde kendskab til fugtpletterne, eller at disse var forsøgt skjult i forbindelse med salget af ejendommen.

Selskabet har endvidere lagt vægt på, at klageren hverken har sandsynliggjort eller bevist, at sælgeren skulle have erkendt kendskab til en fugtskade opstået i forbindelse med installation af fjernvarme.

Som følge heraf er det selskabets opfattelse, at klageren vil få svært ved at opnå et - for ham - gunstigt resultat ved den isolerede bevisoptagelse og eventuelt efterfølgende for domstolene. Omkostninger forbundet med den isolerede bevisoptagelse vil således ikke være afholdt med rimelig grund, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 7 litra a, jf. punkt 3.2.

Til yderligere belysning kan selskabet henvise til Ankenævnet for Forsikrings kendelse i sag 74727 vedrørende retshjælpsdækning til en sag om mangler ved fast ejendom, hvor kældervæggene havde været tildækket af møbler under besigtigelsen, og kælderen var nymalet ved overtagelse. Nævnet fandt, at klagerens muligheder for at få sælgerens adfærd kendt svigagtig eller groft uagtsomt, hvorfor der ikke var rimelig grund, og selskabet ikke kunne tilpligtes at yde retshjælpsdækning. Kendelsen fremlægges som **bilag 11**.

Ydermere skal selskabet bemærke, at klageren ikke har dokumenteret, at der foreligger en tvist i retshjælpsforsikringens forstand.

Sagen mod ejerskifteforsikringen

På baggrund af ovenstående er det selskabets opfattelse, at klageren ikke har løftet bevisbyrden for, at Ankenævnet for Forsikring ikke er kompetent til at behandle sagen mod ejerskifteforsikringen.

Ved vurderingen har selskabet særligt lagt vægt på, at klageren har en tabsbegrænsningspligt i henhold til forsikringsaftalelovens § 52, og at det direkte fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.3, jf. punkt 7 litra d, at klageren er forpligtet til først at benytte muligheden for klagenævnshandling.

Selskabet har endvidere lagt vægt på, at klageren har en tvist med sin ejerskifteforsikring vedrørende skadeforhold. Dette er en sag, som Ankenævnet for Forsikring med altovervejende sand-

synlighed vil kunne træffe afgørelse om. Klageren har ikke dokumenteret, at nævnet har afvist at behandle sagen.

Endvidere har selskabet lagt vægt på, at formålet med en ejerskifteforsikring netop er at dække de fysiske skader på bygningen, som ikke var mulige at konstatere ved en visuel besigtigelse af den beskikkede bygningssagkyndige, hvorfor det er selskabets opfattelse, at ejerskifteforsikrings-sagen rettelig bør indbringes for Ankenævnet for Forsikring.

Det af klagerens advokat anførte om, at sælger og ejerskifteforsikring hæfter solidarisk for klagerens udgifter som følge af manglerne på ejendommen kan ikke føre til en ændring af selskabets afgørelse af sagen. Klagerens advokat argumenterede for, at kravet kunne gøre gældende mod hvilken som helst af modparterne, og dermed indirekte for, at manglerne således henhørte under ejerskifteforsikringens dækning, hvorfor Ankenævnet for Forsikring må betragtes som kompetent tvistløsningsorgan.

Til yderligere belysning kan selskabet henvise til Ankenævnet for Forsikrings kendelse i sag 75060 vedrørende retshjælpsdækning til en sag mod ejerskifteforsikringen. Nævnet fandt i sagen, at spørgsmålet om hvorvidt anmeldte forhold udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand er et forhold, som Ankenævnet for Forsikring alt overvejende vil kunne træffe afgørelse om. Kendelsen fremlægges som **bilag 12**.

Da sagen efter selskabets opfattelse kan behandles af Ankenævnet for Forsikring, er klageren forpligtet til først at benytte denne mulighed. Omkostninger forbundet med den isolerede bevisoptagelse mod ejerskifteforsikringen er således ikke dækket af retshjælpsforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 7 litra d, jf. punkt 3. 3.

Sammenfatning

Sammenfattende er det selskabets opfattelse, at klageren hverken har løftet bevisbyrden for, at der er rimelig grund til gennemførelse af udenretligt syn og skøn mod (boet efter) sælgeren af ejendommen, eller at Ankenævnet for Forsikring ikke er kompetent til at træffe afgørelse i sagen mod ejerskifteforsikringen.

Det er således selskabets opfattelse, at afslaget på forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til den isolerede bevisoptagelse mod sælger og ejerskifteforsikring på det foreliggende grundlag er korrekt og i overensstemmelse med praksis."

Klageren har i brev af 6/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg vil gerne præcisere, at sagen **ikke har været forelagt Ankenævnet**, og dette er helt korrekt. Spørgsmålet om, hvorvidt Ankenævnet er kompetent til at behandle sagen, er dog irrelevant i dette tilfælde. Tvisten har nemlig en væsentlig tilknytning til den tidligere ejer, som – som I også er blevet oplyst – er afdød ved døden.

Den tidligere ejer stod som **eneste ejer på skødet ved overdragelsen**, hvilket i henhold til lovgivningen medførte en frist på 8 uger for at anlægge sag. Denne frist er væsentligt kortere end den generelle behandlingstid i Ankenævnet. Derfor var det ikke muligt at føre sagen via Ankenævnet, da tidligere ejer **ikke kan gøres ansvarlig overfor et nævn**, men kun via domstolene.

Ankenævnet for Forsikring

8.

102771

I jeres skriftlige vurdering beskrives tvisten meget overfladisk, og jeg er derfor i tvivl om, hvorvidt I har forstået sagens fulde omfang. Jeg har fået udarbejdet en professionel vurdering af **udbedringsomkostningerne**, som samlet beløber sig til **flere hundrede tusinde kroner**.

For at dokumentere forholdene har jeg vedlagt følgende bilag:

- **Bilag 1:** 120 siders dokumentation (bemærk, at der kan forekomme stavfejl mv.)
- **Bilag 2 og 3:** Byggesagkyndiges rapporter med specifikation af skader og vurderinger

Ifølge både **taksators rapport og den byggesagkyndiges udtalelser**, fremgår det tydeligt, at skaderne har været forsøgt skjult gentagne gange, blandt andet ved **spartling og overmaling – selv bag træpaneler**. Dette dokumenteres visuelt i **Bilag 1**. Omvendt ses der **ingen behandling bag varmtvandsbeholderen til solfangeren**, hvor revnen er helt blottet.

Beholderen er produceret omkring **1990**, og da den tidligere ejer har haft ejendommen siden **1978**, og selv har installeret denne, viser det:

1. At træbeklædningen er opsat **efter 1990**
2. At den tidligere ejer har **været bekendt med revnerne og forsøgt at skjule dem** uden at oplyse dette i tilstandsrapporten

Dette falder også i tråd med den paragraf I selv henviser til, hvor skjulte fejl og mangler skal oplyses.

Der er altså ikke blot tale om en enkelt revne eller nogle pletter. Der er konstateret en **gennemgående revne i husets sokkelvæg**, med en afvigelse på op til **5 mm fra top til bund** – og dette **365 grader rundt om huset i samme højde**. Det er dermed en alvorlig strukturel skade.

Jeg har hele tiden været imødekommende og tilgængelig, og det undrer mig derfor, at I først nu giver udtryk for ikke at være bekendt med problemets omfang. I har hele tiden haft mulighed for at kontakte mig for yderligere information, og jeg må være ærlig og sige, at jeg er skuffet over, at jeg skal kæmpe med **min egen forsikring** i en sag, der burde være tydeligt dokumenteret.

Jeg beklager, at **den dybdegående dokumentation først nu** er blevet fremsendt til jer, men dette skyldes netop min forventning om, at sagen ville blive behandlet sagligt og fair fra jeres side.

Afslutningsvis kan jeg oplyse, at **sagen nu er godkendt til behandling ved domstolene**."

Selskabet har i brev af 9/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klageren anfører bl.a., at sælgeren ikke kan gøres ansvarlig overfor et nævn, og at klageren har fået udarbejdet en professionel vurdering af udbedringsomkostningerne.

Ydermere anfører klageren, at det ifølge både taksatorens og den byggesagkyndiges udtalelser tydeligt fremgår, at skaderne har været forsøgt skjult gentagne gange, og den tidligere ejer har været bekendt med revnerne og forsøgt at skjule dem uden at oplyse dette i rapporten.

Selskabets vurdering

Selskabet skal i det hele henvise til sit svar af 28. marts 2025, hvor selskabet har redegjort for retsstillingen i sagen.

Dog giver klagerens supplerende bemærkninger anledning til følgende kommentarer.

Det af klageren anførte om, at sælgeren ikke kan gøres ansvarlig overfor et nævn, kan ikke føre til en ændring af selskabets afgørelse. Selskabet fastholdt sin afvisning af at yde forhåndstilsagn om retshjælp til sagen mod sælgeren, da der efter selskabets opfattelse ikke er rimelig grund – og ikke under henvisning til, at sagen mod sælgeren kan føres for nævnet.

For god ordens skyld skal selskabet dog henlede opmærksomheden på, at klagerens advokat gjorde gældende, at sælger og ejerskifteforsikring hæftede solidarisk for manglerne, hvorfor det har formodningen for sig, at klagerens advokat var af den opfattelse, at manglerne kunne gøres gældende overfor hvilken som helst af parterne. Klageren er derfor forpligtet til at tabsbegrænse og benytte muligheden for at indbringe sagen mod ejerskifteforsikringen for Ankenævnet for Forsikring.

Ligeledes er det selskabets opfattelse, at størrelsen af udbedringsomkostningerne forekommer irrelevant i nærværende sag i forhold til selskabets vurdering af, om der er rimelig grund til sagen mod sælgeren, da sagens kerne er, hvorvidt sælgeren er ansvarsfri for fysiske mangler ved bygningen efter forbrugerbeskyttelseslovens ordning – og ikke om der er fugt i kælderen, eller hvor store udbedringsomkostningerne er.

For så vidt angår klagerens påstand om, at det ifølge både taksatorens og den byggesagkyndiges udtalelser tydeligt fremgår, at skaderne har været forsøgt skjult gentagne gange, må selskabet igen henvise, at sælgeren som udgangspunkt er ansvarsfri for fysiske mangler ved bygningen, når ejendomshandlen er omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven.

Ydermere skal selskabet gøre opmærksom på, at klageren ikke har løftet bevisbyrden for, at sælgeren har forsøgt at skjulte skaderne fremfor at forsøge at reparere disse, ligesom klageren ikke har løftet bevisbyrden for eller sandsynliggjort, at skaderne skulle være forsøgt skjult umiddelbart op til salget af ejendommen.

For så vidt angår det af klageren anførte om, at skaderne har været skjult gentagne gange, skal selskabet henvise til sit svar af 28. marts 2025 og særligt henlede opmærksomheden på det af selskabet fremlagte bilag 10 med karnovs note 31 til forbrugerbeskyttelseslovens § 2.

Klageren har tidligere anført og gentager i klagerens fremlagte bilag 1, side 4, at sælgeren skulle have erkendt at have haft kendskab til en af manglerne. Dette ses ikke dokumenteret, hvorfor selskabet ikke kan tillægge dette postulat værdi.

Selskabet skal desuden henvise til, at klagerens byggesagkyndige i det af klageren fremlagte bilag 2 anfører:

'Det er TR ikke oplyst at kælder fundamenents vægge ikke er inspiceret og derfor er det uforstående at sværerevner i kældervægge bag træbeklædning ikke er noteret i TR samt at der i 'ejer oplysninger' ej heller er oplyst at kældervægge tidligere har været efterrepareret for svære revnedannelser -årsagen til de svære revnedannelser i kælder er at, de benyttede 'lecablokke' ikke er behørigt armeret

og derfor ikke kan optage det udefra kommende jordtryk, dog skal det siges at det ikke var reglen at disse blok vægge blev armeret da det ikke var et krav på tidspunktet. Der kan ved 'endoskopi' ses at der flere stede mellem lecablokkene mangler mørtel og dette kan afsted komme manglende vedhæftning blokkene imellem og som derved udmøntes imanglende styrke i hele kælder fundamentsvæggen (se leca anvisning blad for limning af blokke under niveau).

Det kan ved sidste og denne besigtigelse ses at kældervæggene er under væsentlig udefra kommende belastning og vurderes at disse på sigt kan give efter for det udefra kommende jord og vandtryk'

På den baggrund gør selskabet tillige gældende, at de mangler i kælderfundamentets vægge, som klageren gør gældende, ret beset ikke kan betragtes som retlige relevant mangler, idet der ikke var krav om, at blokvæggene i kælderen blev armeret på byggetidspunktet, og det således ikke med rimelighed kan forventes, at en kælder udført i den bygningsperiode skulle være i bedre stand end den pågældende.

Det er i det hele taget selskabets opfattelse, at klageren ikke har løftet bevisbyrden for, at der er rimelig grund til sagen mod sælgeren, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.2, jf. punkt 7, litra a, da klageren ikke har sandsynliggjort, at sælgeren har handlet svigagtigt, hvorfor klageren er afskåret fra at gøre et krav i anledning af fysiske mangler ved bygningen gældende mod sælgeren.

Sammenfattende fastholder selskabet, at selskabets afslag på forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til den isolerede bevisoptagelse mod sælger og ejerskifteforsikring på det foreliggende grundlag er korrekt og i overensstemmelse med praksis."

Klageren har i brev af 15/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Sagen er som sådan rettet mod tidligere ejer med [ejerskifteforsikring] som bi hvilket også er det, sagen ved domstolene er godkendt i. Med det ovenstående står der i dokumentationen fra ankenævnet på deres hjemmeside: 'Klagen skal som udgangspunkt angå et **selskab, der er etableret i Danmark.**' Altså kan tidligere ejer ikke stilles til ansvar over for ankenævnet.

Hvornår skaderne er udbedret er ikke sagen relevant, da man i en tilstandsrapport skriver under på at man har informeret om alle udbedringer man har været bekendt med.

Det er korrekt at forbrugerloven beskytter forbrugeren ved handel, med mindre forbrugeren bevidst har undladt information, som udbedringer eller problemer, den er bekendt ved handel. I henhold til tryks udtalelser om at jeg ikke skulle have løftet bevisførelsen er jeg imidlertid ikke helt enig heri og synes ikke tryk forholder sig til bilag 1 jeg uploadede der netop informere om hvordan tidligere ejer står bevis ført, samt hvordan [ejerskifteforsikring] gør og hvor skillelinjen er mellem de 2. Afslutningsvis vil jeg påpege at en byggesagkyndig ikke er bekendt med beregner af trykflader på vægge og hverken jeg, som ... eller ... er rette til at påpege om hvorvidt væggen er under for meget press og om hvordan lovgivningen var i årstallet i henhold til byggreglement 1966 og 1972. Men denne tvist handler om hvorvidt tidligere ejere har været bekendt med skaderne ved salg og ikke om hvorvidt væggen er under press eller lovgivningen fra byggeåret?

Jeg vil derfor bede tryk om kun at forholde sig til denne sag, om hvorvidt tidligere ejer har handlet svigagtigt og udeladt information ved handel. I det ingen ved om hvorvidt der er noget ulovligt,

Ankenævnet for Forsikring

11.

102771

som det er domstolene som skal tage stilling til det i den sag som denne sag skal dække det økonomiske ved.

Den dokumentation vedrørende sms fra tidligere ejer har jeg uploadet i et bilag herved.

Jeg kan ikke forholde mig til noget min advokat har skrevet, men kan dokumentere at sagen ved domstolene er målrettet tidligere ejer.

Men jeg vil dog i stedet spørge hvorfor tryk ikke forholder sig til det bevismateriale jeg har uploadet i form af mit bilag 1? I det jeg vil mene, men også har henvist til at den manglende bevis løftelse står beskrevet der?

I henhold til det ovennævnte og i mine øjne tryks manglende forhold til de beviser de er forelagt i form af bilag 1. Så jeg har ikke flere kommentarer i sagen, eftersom vi ikke kommer nogen steder, når de ikke vil forholde sig til de bilag, de bliver forelagt."

Klageren har i brev af 12/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Der er nyt i sagen, jeg søgte efter olie tankens lokalitet på ejendommen, da jeg vil have den gravet op.

I det jeg gravede under terrassen stødte jeg på en bunke nedgravede asbest plader, jeg har taget prøver for at konstatere at der er asbest i. De ligger omkring og henover fjernvarme røret, hvilket vil sige at det ikke er længe siden at det er dumpet."

Klageren har i kommentar af 12/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Til info er jeg i dialog med kommunen om de asbest plader."

Selskabet har i brev af 23/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klageren har oplyst, at han har opdaget en bunke nedgravede asbestplader i forbindelse med at han ledte efter olietanken.

Selskabets vurdering

Selskabet skal i det hele fortsat henvise til sit svar af 28. marts 2025 og supplerende svar af 9. april 2025.

Klagerens supplerende bemærkninger giver dog anledning til følgende kommentarer fra selskabet.

Af forsikringsbetingelserne for retshjælpsforsikring punkt 3.1 fremgår bl.a.:

'3.1 Tvist

Ved tvist forstås en konkret, aktuel konflikt, som parterne ikke selv har kunne løse, og som kan behandles af en domstol eller ved voldgift.'

Endvidere fremgår det af forsikringsbetingelsernes punkt 3.2.:

'3.2 Rimelig grund

Det er en betingelse for dækning, at der er rimelig grund til at indbringe tvisten for domstolene eller voldgift. Hvis der efter Trygs opfattelse ikke er rimelig grund, skal Tryg begrunde det.'

Forsikringsbetingelserne er fremlagt af klageren.

På baggrund af ovenstående er det selskabets vurdering, at det af klageren anførte om, at han nu har fundet asbestplader på ejendommen, ikke kan føre til en ændring af selskabets afgørelse.

Selskabet fastholder således, at selskabet ikke på det foreliggende grundlag kan give tilsagn om retshjælpsdækning til syn og skøn i henhold til retsplejelovens § 343.

Ved sin vurdering har selskabet særligt lagt vægt på, at klageren ikke har fremlagt dokumentation for, at hans krav er rejst overfor modparten, og at denne har afvist klagerens krav eller på trods af minimum to rykkere – begge med rimelig frist – ikke har svaret klageren. Allerede af den grund foreligger der ikke en tvist i retshjælpsforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Selv hvis der havde foreligget en tvist, således som denne er defineret i forsikringsbetingelserne og praksis, bemærker selskabet, at klageren ikke har løftet bevisbyrden for, at modparten er ansvarlig efter det almindelige hæftelsesansvar, eller for at være berettiget til forholdsmæssigt afslag, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.2, jf. punkt 7, litra a, da klageren blot har fundet plader i sin have uden at sandsynliggøre endsige dokumentere, at de er lagt der i modpartens ejertid, eller at modparten havde kendskab hertil.

Sammenfattende fastholder selskabet, at selskabets afslag på forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til den isolerede bevisoptagelse mod sælgeren og ejerskifteforsikringen på det foreliggende grundlag er korrekt og i overensstemmelse med praksis."

Klageren har i kommentar af 23/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg beklager den uploadede ikke dokumentationen for asbest.

Hvis man ser på billederne er der flere plader i sandet rundt om, så det vil betyde at jeg har gravet et hul for at dumpe asbest dække det til med alt sandet og grave det hele op igen?

Men det er korrekt jeg har ikke dokumenteret pladerne har lagt der det sidste år siden handel og ikke selv har valgt at grave terrassen op smide asbest plader ned for at forene en grund jeg selv ejer og vil være ansvarlig for. Det er desværre ikke muligt at skaffe dokumentation for dette på så kort tid.

Jeg synes det er mærkeligt at man bliver ved at tilføje flere krav? Først var det den SMS hvilke jeg uploadede, jeg kan godt sende dig en masse billeder af nogle sms'er der ikke er besvaret, men jeg kan ikke se hvordan det vil ændre noget for i har ikke taget højde for noget af det andet jeg har sendt.

Så jeg har ikke flere kommentarer til noget af det."

Klageren har i kommentar af 3/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vil godt lige sige at jeg synes i grunden det en ret grov anklage at komme med, at jeg selv skulle have gravet de asbest plader ned. Det er jo ulovligt at nedgrave farligt affald og ulovligt at forfal-ske beviser."

Klageren har i kommentar af 3/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Til info er der i isoleret bevisførsel kommet en del ekstra ting frem, så hvis i vil have mere doku-mentation så sig til, så kan der uploades mere. Men ville helst undgå at forlænge igen."

Klageren har i kommentar af 6/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg beklager igen jeg kunne se at jeg havde glemt at uploade tilstandsrapporten også og i den Bemærk de sidste sider i henhold til sælgers udtalelser om ikke at være bekendt med udbedrede revner, fugt og nedsænket loft på hele ejendommen."

Klageren har i udateret brev til nævnet bl.a. anført:

"Nogle ting er kommet hen af vejen også, så det er ikke alt jeg har været bekendt med da sagen startede. Derfor vil jeg nu prøve at samle det hele her også for at gøre det mere overskueligt. Jeg beklager hvis jeg gengiver noget der har været nævnt tidligere.

Sagen omhandler sælger efter min mening ikke har været helt ærlig i forbindelse med salg af hu-set, dette har gjort at jeg ved det bud der oprindeligt blev afgivet på huset ikke kunne medtage mange af de skjulte forhold med i det oprindelige bud og det derfor har medført 1: husets værdi er faldet med 600.000 siden vi købte det og vi derfor står med et hus der er **langt** mindre værd end hvad vi gav for det. 2: Vores budget nu løber langt over det forventede på grund af en stime af meget tunge skjulte forhold. (**Værdien er vurderet af en ejendomsmægler**)

Twisten med [ejerskifteforsikring] er inddraget i sagen som værende ejerskifteforsikring og deres løsninger på enkelte forhold er utilstrækkeligt og de derfor er en del af retssagen, mens retssagen dog primært er målrettet sælger.

Twisten med Tryg hvor jeg har husforsikring er at de mener at tvisten med [ejerskifteforsikring] skulle for ankenævn inden en egentlig retssag. Det er dog af min opfattelse at ifølge Trygs forsik-ringsbetingelser vedhæftet blandt dokumenterne. Under overskrift 3.3 at betingelsen for at hvis en sag ikke kan bringes for et ankenævn inden en egentlig retssag, i det man ikke kan bringe pri-vatpersoner for et ankenævn og det indenfor de 8 ugers krav periode ikke ville være muligt at færdiggøre en ankenævns sag mod [ejerskifteforsikring].

Twisten med sælger var dødeligt syg med ... derfor ifølge salgs dokumentationen havde de valgt at sælge og sælger var eneste navn på skødet, hvilket betød at [sælger] alene på papir stod som ejer af ejendommen, det betyder at med [sælgers] død ville alt juridisk søgsmål ikke være muligt uden for de 8 ugers vindue man havde til at gøre krav.

Det har efter **min** opfattelse hele tiden været sælgers mål at sælge ejendommen uden at oplyse om forhold og bruge alvorlighedsgraden af [sælgers] sygdom, til at undgå retsforfølgelse af [fami-
liemedlemmer]. Det er også af **min** opfattelse at vi kan gøre krav mod sælger som følge af: **Lov om
forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom(LFFE)**

§ 2, stk. 5

I henhold til denne bestemmelse kan en køber alligevel gøre mangler gældende overfor sælgeren,
selvom der er benyttet en huseftersynsordning, hvis: 'sælgeren har ydet en garanti med hensyn til
det pågældende forhold, eller hvis sælgeren har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.'

Svigagtigt (Arglist): Dette dækker over situationer, hvor sælger bevidst har fortiet eller skjult væ-
sentlige negative oplysninger om ejendommen for at vildlede køberen. Et klassisk eksempel er en
sælger, der maler over en fugtskade lige inden fremvisning for at skjule den.

Groft uagtsomt: Dette dækker situationer, hvor sælger har udvist en særlig markant grad af skø-
desløshed. Sælger vidste måske ikke med sikkerhed, at der var en fejl, men burde have indset, at
en mangel med stor sandsynlighed var til stede, og undlod at undersøge eller oplyse om det. Det
er en adfærd, der er markant anderledes end almindelig glemsomhed eller uvidenhed.

Ovenstående har betydet at jeg måtte tage den beslutning at starte søgsmålet uden at føre en sag
mod [ejerskifteforsikring] i ankenævnet, men informerede Tryg om det inden, hvilket man ikke
anerkender som en gyldig grund. Men her mener jeg at den gyldige grund er at sagen er rettet
mod sælger og at sælger har handlet svigagtigt og/eller groft uagtsomt.

Hvorfor jeg mener det vil jeg begrunde herunder:

Har vedlagt bilag der vil blive refereret til gennem dokumentet der alle er angivet med navn og et
nummer som i eksemplet her: 'bilag 1.1'.
Her refereres der til afsnit 1.

2. Nedsænket loft

Ved gennemgang af husets el, blev vi opmærksomme på et skjult rum over trappe til kælder og
over køkkenet, begge ting som ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Skjult rum er hvor man har ført
solfanger, rør til loft, slået hul i sølvpapir og efterladt loftrummet åben med blottede kabler. Dette
er vurderet uofficielt til 80-100.000 kr. i udbedringer af en fagmand, udbedringer inkludere ma-
ling, udbedring af øverst loft, sølvpap, spartel og opsætning af nyt loft der overholder kommunale
krav i forhold til skorstens renselem der altid skal være tilgængelig i tilfælde af skorstensbrand.

Bemærk i den hensigt bilag 1.1 tilstandsrapporten stk. 11.2 At sælger har svaret nej til at der skul-
le være nedsænkede lofter på og i ejendommen. Det er sådan at sælger har renoveret køkken i
2014 hvor et af de nedsænkede lofter, herunder er det lovkrav at skorstensfejer skal have adgang
til renselem, der her har været skjult under nedsænket loft, så det loft har uden tvivl været nede
for nyligt for skorstenen er ikke blændet af ved kommunen.

Herunder er det sælger, der har opsat solfangeranlægget i 1990 se bilag 4.9 og 4.10 der indehol-
der produktionsåret for anlægget.

3 og 4. Revne udbedringer

Disse indeholder markante revner der har været skjult under træværk, disse revner inkluderer at muren har flyttet sig 6 mm fra top til bund .

Ifølge sælger har dette træværk været opsat siden deres overtagelse af hus, i henhold til en sms jeg har modtaget fra [sælger], hvilket kan findes i listen af dokumenter jeg har uploadet. Det er dog sådan at som det kan ses af bilag 3-4 er der ikke sket udbedringer bag solfanger i kælder som har produktionsår 1990 MEN der er sket udbedringer som der også ses af bilag 3-4 bag træværket på revnen, hvilket må betyde at det er sælger selv som har opsat træværket efter 1990 og udført de udbedringer og dermed har været bekendt med de massive revner 365 grader huset rundt. Af bilag 3-4 er der også nogle aviser fra 1988 som er fundet BAG træbeklædningen. Af flere fagfolk er det konstateret, at revnen er under stadig udvikling og har risiko for kollaps af kældermuren.

Dette er vurderet officielt til 100-300.000 i udbedring ~(Den er svær for mange indirekte krav til konstruktionen i forhold til udbedringer er stadig ukendt).

Bemærk også her i henhold til bilag 1.1 tilstandsrapporten stk. 7.1 Hvor sælger nævner små revner på ydervæg af soklen, men ikke nævner de markante revner i kælder fundamentet, der er blevet udbedret med spartelmasse lignende sager i revnen.

5. Nedgravet asbesttagplader

Der er siden konstateret nedgravede asbesttagplader under terrassen over og omkring hvor fjernvarmerøret er gravet ind omkring år 2000 af sælger.

Dette er prismæssigt vurderet ukendt i øjeblikket, og er stadig i dialog med kommunen.

6. Overmalede fugtplamager

Sælger har skjult flere fugtplamager i kældermuren 3 steder, der viser tegn på spartel og meget lokalt malede forhold, der efterfølgende alle er boblet op, da sælger har gjort udbedringerne med ikke åndbar maling.

Prisen på udbedring af disse er stadig ukendt, nogle af fugtudbedringerne har sælger erkendt(se sms fra sælger i uploadede dokumenter). Pris er ukendt grundet nogle af forholdene er stadig ikke fastslået hvad de skyldes, men det er det vi skal fastslå i isoleret bevisførsel.

Igen her se bilag 1.1 tilstandsrapporten hvor sælger har udtalt at der ingen fugtudbedringer er sket i kælder under stk. 8.3 og 6.2.

Opsummering

Jeg vil altså mene at ovenstående viser at sælger har handlet **Svigagtigt og/eller Groft uagtsomt** ved ikke at informere og skjule disse tiltag ved brug af spartelmasse og maling op til og omkring overtagelsen, i det boblerne ikke var til stede da hverken sagkyndige var der eller da vi så huset, tyder det på at udbedringer er sket i forhold til at skjule forhold ved salg.

Dette betyder at vi nu ubegrundet har taget et tab på over 700.000 i værditab for ikke at nævne, udgifter til byggesagkyndige for at påvise problemerne, priser på udbedringer af disse forhold da det ikke blev medtaget i beregningen da vi lagde bud på huset og efterfølgende nu retsomkostninger.

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

102771

Sælgers Ageren har altså gjort at vi ikke har haft mulighed for at påregne udbedrings udgifterne til alle de skjulte tiltag."

Klageren har i kommentar af 23/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Hej der dukkede lige 2 bilag mere op idag med avis bag træpaneler, da jeg brækkede flere ned."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Nævnet har bl.a. fået forelagt tilstandsrapport af 19/9 2023. Af rapport af 13/8 2024 fra klagerens byggesagkyndige fremgår bl.a.:

"Konklusion

Byggesagkyndig vurdering beror på egen besigtigelse og oplysninger fra nuværende ejere.

Der er i TR ikke oplyst at kælder fundamenter ikke er inspiceret og derfor er det uforstående at svære revner i kældervægge bag træbeklædning ikke er noteret i TR samt at der i 'ejers oplysninger' ikke er oplyst at kældervægge tidligere har været efterrepareret for svære revnedannelser - årsagen til de svære revnedannelser i kælder er at, de benyttede 'lecablokke' ikke er behørigt armeret og derfor ikke kan optage det udefra kommende jordtryk.

1 - revnen i kældervægge er udpræget og burde snarest stabiliseres da udefra kommende jord/vandpres kan indenfor kortere tid forværre skaden og derved stabiliteten af den sydlige kældervægge - ved brug af lecablokke i kælderområde, skal disse armes både horisontalt samt vertikalt og dette ses ikke i tilfældet.

2 - solvarmeanlægget har 2 rør gennembrud i tagfladen som afgiver vand til underliggende spærkonstruktionen, dette skal snarest udbedres - ikke udført iht. Mont. Vejledning for solvarmeanlæg.

3 - i kældre burde der ikke være gulvtæpper med gummivrang samt vinyl belægninger - disse aftages og bortskaffes og der kan evt. pålægges teglklinker istedet som kan ånde gennem fugerne.

4 - der isættes evt. 3 stk. f.eks. Duka C 4 genvex ventiler i kælderen - ca. pris pr. stk. lev. og Mont. 8500.

5 - vedr. stop af opstigende grundfugt kan der i fundamenter injiceres pr. hver 15 cm. med ekspanderende epoxy - ca. pris pr. Mtr. 1200 kr."

Af taksatorrapport af 26/8 2024 fremgår bl.a.:

"GENERELT OM HUSET:

Det er tale om en ejendom fra 1972. Fritliggende enfamiliehus med sadeltag.

Ejendommen er i almindelig vedligeholdelsesstand jf. alder.

Kælder er ikke godkendt til beboelse på købstidspunktet.

I kælder er beklædning på vægge fjernet efter overtagelse.

...

FORHOLD 1

Revner kældervægge/fundament.

...

VURDERING:

...

Der er følgende anmærkninger i tilstandsrapporten der kan påvirke forholdet.

2		Der er mindre revne i ydervæg mod syd, under vindue til værelse.	-	Revner var alle uden væsentlig forskydning/forsætning og skønnes uden konstruktiv betydning. Revnedannelser er almindeligt forekommende i ældre bygninger.
4		Der er revnedannelser mellem lyskasser og kælderydervægge.	-	Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes nærliggende risiko for skade. Trappetrin/trapper/lyskasser er ofte ikke funderet særligt godt, hvorfor de tit slår fra og revner ved samlingen mod sokkel.
5		Der er mindre revner i sokkel mod syd og nord ved kældertrappe. Revnerne kan ikke genfindes i ydervæggen.	-	Revnedannelsen skønnes at være i ro - mindre udvikling over en længere årrække kan dog forekomme. Mindre revner er almindeligt forekommende i ældre bygninger.

Med afsæt i besigtigelsen finder vi, at den langsgående revne i det disponible rum i kælderen opfylder betingelserne for dækning jf. punkt 11.3 og der kan derfor tilbydes erstatning for udbedring af denne. Revnen er af sådan en karakter, at den anses for værende en skade af konstruktiv betydning, hvis der ikke gøres noget ved den.

Det skal tilføjes at taksator ikke finder, at måden kældervæggene er opført på, afviger fra andre tilsvarende ejendomme, opført på samme måde. Det er således ikke som følge af måden de er opført, der ydes dækning, men revnedannelsens karakter.

De øvrige revnedannelser vurderes alene til at være i pudslaget. Udbedring af disse hører under den almindelige vedligeholdelse som påhviler ejer af ejendommen. Det kan ikke udelukkes, at de er opstået som følge af den langsgående revne, men taksator vurderer ikke at de er af samme karakter som den langsgående revne, hvorfor de ikke opfylder skadebegrebet jf. punkt 11.3.

Taksator vurderer at en udbedring vil omfatte, som din egen rådgiver også selv har foreslået, en injicering i revnen. Herudover opsætning af en sølje, for at afstive et muligt tryk fra etageadskillelsen. Denne kan med fordel opsættes, hvor der i forvejen er en bærende bjælke synlig i rummet. Opretning af vægge, dækkes ikke, da huset er købt med en færdig vægbeklædning, som var intakt og uden skader. En eventuel opretning til lodret plan kan derfor ikke henføres til dækningen.

Da du har selv har valgt at fjerne vægbeklædningen- planlagt arbejde, vil kun udbedring af revne udføres. Vægge vil derfor ikke afleveres intakte, og klar til malerbehandling.

Normalvis står forsikringstager selv for at indhente tilbud, til brug for erstatningsopgørelse. Taksator kan godt indhente tilbud. Hvis du ønsker dette, skal du blot give os besked.

Alternativt skal du altså selv sørge for at indhente tilbud iht. taksators vurdering af hvad der skal til for at udbedre. Vurderer vi at tilbuddet er for dyrt eller omfangsrigt, indhentes der et konkurrerende tilbud. Du vil i så fald få besked herom.

Ved opgørelse af erstatningen fradrages der for selvriskobeløbet på 5.300 kr.

Afslutningsvist skal det bemærkes, at den registrerede fugt i kælderen anses som værende normal for en kælder opført på samme tidspunkt, samme måde og værende i samme stand som din. Forholdet afviger således ikke fra andre tilsvarende ejendomme og nedsætter ikke brugbarheden væsentligt, set i forhold til andre tilsvarende ejendomme.

Herudover kan det tilføjes, at ved fjernelse af vægbeklædningen og fjernelse af gulvtæppet, så vil der ikke længere kunne ophobe sig fugt i konstruktionen, hvilket ikke er hensigtsmæssigt.

Fugt i kælder opfylder ikke Ejerskifteforsikringens skadebegreb jf. punkt 11.3 og der kan derfor ikke tilbydes erstatning herfor."

Af sms af 20/9 2024 fra sælgeren af ejendommen fremgår bl.a.:

"Grunden til, jeg ikke har svaret dig er, at jeg er blevet frarådet at gå i dialog med dig
Jeg er nemlig fuldstændig uvidende om hvad du har gang i
Pladerne på vægen i kælderen sad på, da vi købte huset
Bygherren havde selv boet i huset i seks år inden vi købte det
Fugten på væggen bag døren i vaskerummet skete da vi fik fjernvarme og vi burde have repareret med tjære udvendigt på soklen"

Af rapport af 4/10 2024 fra klagerens byggesagkyndige fremgår bl.a.:

"Konklusion

Byggesagkyndig konklusion er iht. besigtigelsen og informationer fra ejerne samt byggeteknisk konsulent fra ...

Se tidligere besigtigelsesrapport af 13.08.24. Samt LECA tidstypiske anvisninger nr. 08.00/8403.

Der er i TR ikke oplyst at kælder fundamenterets vægge ikke er inspiceret og derfor er det uforstående at svære revner i kældervægge bag træbeklædning ikke er noteret i TR samt at der i 'ejers oplysninger' ej heller er oplyst at kældervægge tidligere har været efterrepareret for svære revnedannelser - årsagen til de svære revnedannelser i kælder er at, de benyttede 'lecablokke' ikke er behørigt armeret og derfor ikke kan optage det udefra kommende jordtryk, dog skal det siges at det ikke var reglen at disse blok vægge blev armeret da det ikke var et krav på tidspunktet. Der kan ved 'endoskopi' ses at der flere steder mellem lecablokkene mangler mørtel og dette kan afsted komme manglende vedhæftning blokkene imellem og som derved udmøntes i manglende styrke i hele kælder fundamentsvæggen (se leca anvisning blad for limning af blokke under niveau).

Det kan ved sidste og denne besigtigelse ses at kældervæggene er under væsentlig udefra kommende belastning og vurderes at disse på sigt kan give efter for det udefra kommende jord og vandtryk."

Af udkast til anmodning om isoleret bevisoptagelse af 29/10 2024 fremgår bl.a.:

"1. SAGSFREMSTILLING:

1.1 Indledende sagsfremstilling

1.1.1 Nærværende anmodning om isoleret bevisoptagelse vedrører skader konstateret på Rekvi-
rentens ejendom ...

1.1.2 Rekvi-
renten købte Ejendommen af Sælger med overtagelse den 1. juni 2024. Som bilag 1
fremlægges kopi af købsaftale. Ejendommen er opført i 1972, og Sælger har ejet og beboet Ejen-
dommen fra 1979 til 2024.

1.1.3 I forbindelse med handlen blev der udarbejdet tilstandsrapport, der fremlægges som bilag 2,
hvoraf bl.a. er noteret en mindre revne i ydervæg mod syd uden konstruktiv betydning, udendørs
revnedannelser ved soklen mellem lyskasser og kælderydervægge og en mindre udendørs revne i
sokkel mod syd og nord ved kældertrappe. Under sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten oply-
ste Sælger om små revner ved kældernedgangen, men ellers ingen yderligere forhold.

1.1.4 Rekvi-
renten tegnede 5-årig udvidet ejerskifteforsikring ved ..., og som bilag 3 fremlægges ...
forsikringsbetingelser.

1.2 De konstaterede forhold

1.2.1 Umiddelbart efter overtagelsen konstaterede Rekvi-
renten indtil flere skader ved ejendom-
men, der ikke havde været tydelige og ej heller nævnt under handlen.

1.2.2 Med henblik på at afklare omfanget af skaderne, foretog [byggesagkyndig] en fugt- og byg-
geteknisk gennemgang af Ejendommen og udarbejdede på den baggrund en rapport af 13. august
2024, der fremlægges som bilag 4.

1.2.3 Revner i kældervægge:

Da Rekvi-
renten overtog Ejendommen, var væggene i gildesalen i kælderen beklædt med træ, og
da træbeklædningen blev fjernet, fandt Rekvi-
renten en sætningsskade ved en horisontal svær
revnedannelse. [Byggesagkyndig] konstaterede, at væggen i gildesalen presses indad med et ind-
adgående knæk på ca. 4 mm., jf. bilag 4 side 5 ff.

Sætningsskaden er imidlertid gennemgående for kælderen, idet der i samtlige kælders 143 m2
er konstateret en horisontal revne hele vejen rundt i en højde på cirka 100-110 cm under dæk, jf.
også bilag 4 side 9. Ifølge [byggesagkyndig] er revnedannelsen ad flere omgange forsøgt repara-
ret, jf. bilag 4 side 9 og side 14.

[Byggesagkyndig] konkluderede, at årsagen til den svære revnedannelse i kældervæggene er, at
de benyttede lecablokke ikke er behørigt armeret, og at væggene derfor ikke kan optage det ude-
frakommende jordtryk. Desuden at den gennemgående revne er udpræget og snarest bør stabili-
seres, da det udefrakommende jord- og vandtryk inden for kortere tid forventeligt vil forværre
skaderne, jf. bilag 4 side 14.

[Byggesagkyndig] konfererede med en bygningsingeniør fra ..., og ved en gennemgang af en frem-
sendt brochure om Lecas byggeinformation på tidspunktet for Ejendommens opførelse kan det
lægges til grund, at der på daværende tidspunkt rettelig skulle have været armeret grundet det

udefrakommende jordtryk. Som bilag 5 fremlægges [byggesagkyndiges] tilbagemelding over for Rekvirenten indeholdende den nævnte brochure.

Rekvirenten har indhentet tilbud på udbedring ved afstivning af vægge i kælderen, der fremlægges som bilag 6. Overslaget vedrører levering og opsætning af jernbjælker og vederlagsplader til brug for afstivning og lyder på kr. 91.245,32 inkl. moms. Det bemærkes udtrykkeligt, at [firma], der har lavet tilbuddet på baggrund af en besigtigelse af Ejendommen, gør opmærksom på, at der ikke er lavet beregninger på konstruktionens styrkemæssige forhold, og at [firma] anbefaler sådanne ingeniørberegninger.

Den massive revnedannelse har desuden medført betydelige fugtproblemer.

Se i det hele Rekvirentens billedokumentation som sagens bilag 7.

1.2.4 Fugtskade i vaskerum i kælderen:

[Byggesagkyndig] kunne bag døren i vaskerummet i kælderen konstatere 'kraftigt forhøjet fugtniveau', jf. bilag 4 side 10. Der er tydelige spor efter, at forholdet har været forsøgt dækket flere gange ved spartling og maling, se billederne som bilag 8.

Sælger har efterfølgende erkendt, at denne fugtskade opstod, da Sælger fik installeret fjernvarme – men der var intet oplyst under handlen eller i tilstandsrapportens sælgeroplysninger. Dette til trods har det ikke været muligt at indgå i dialog med Sælger om udbedring heraf.

Fugtproblemerne påkræver ifølge [byggesagkyndig], at der isættes genvex-ventiler i kælderen, og at der, for at stoppe den opstigende grundfugt, i fundamenter injiceres ekspanderende epoxy pr. hver 15 cm., jf. bilag 4 side 14.

1.2.5 Fugtskade i gildesal, træningsrum og værksted i kælderen:

Der er konstateret fugtplamager i væggen, der er gennemgående for de tre ovennævnte rum, se Rekvirentens billedokumentation fremlagt som bilag 9, og herunder har [byggesagkyndig] bl.a. også konstateret kraftigt forhøjet fugtniveau i gildesalen i kælderen, jf. bilag 4 side 8.

Ligesom i vaskerummet er der op-bobling i malingen, og der er tegn på, at skaderne har været forsøgt dækket med spartel og maling, jf. bilag 10.

Fugtproblemerne påkræver ifølge [byggesagkyndig], at der isættes genvex-ventiler i kælderen, og at der, for at stoppe den opstigende grundfugt, i fundamenter injiceres ekspanderende epoxy pr. hver 15 cm., jf. bilag 4 side 14.

1.2.6 Fugtskade ved lyskasse:

Bag en lyskasse i kælderen konstaterede [byggesagkyndig], at der var opstigende grundfugt, jf. bilag 4 side 11, og at skaderne havde været forsøgt repareret. Se i øvrigt Rekvirentens billedokumentation i bilag 11.

Der er tegn på, at skaderne har været forsøgt dækket med træpaneler, som Rekvirenten nedtog efter overtagelsen af Ejendommen.

Fugtproblemerne påkræver ifølge [byggesagkyndig], at der isættes genvex-ventiler i kælderen, og at der, for at stoppe den opstigende grundfugt, i fundamenter injiceres ekspanderende epoxy pr. hver 15 cm., jf. bilag 4 side 14.

1.2.7 Fugtskade i tagrum og over trappe:

I tagrummet konstaterede [byggesagkyndig] flere fugtskjolder, som følge af at rørgennembrud i taget fra solcelleanlæg afgiver vand til den underliggende spærkonstruktion, jf. bilag 4 side 3, samt generelle fugtaftegninger ved loftkonstruktionen, jf. side 4.

Forholdet er ifølge [byggesagkyndig] ikke udført i overensstemmelse med montagevejledning for solvarmeanlæg og skal udbedres snarest, jf. bilag 4 side 14.

Desuden konstaterede [byggesagkyndig], at der ved loftet over kældertrappen var gennemtrængt fugt, jf. bilag 4 side 5. Dette skyldes formentligt, at der ikke har været tilstrækkeligt lukket af fra rørgennemføring, og at en tidligere lækage på rørene har nedbrudt foliespærreerne.

1.2.8 Hul i loftet over kældertrappen:

Endeligt kunne der konstateres, at der var lavet et hul i loftet over trappen ned til kælderen, herunder i sølvspærren, og trukket gipsplader ned til loftet. Dette hul var dog aldrig blevet lukket af, som det rettelig burde, ligesom det for korrekt udførelse skal isoleres.

Dertil kommer, at kabelrør, der var skåret ud med henblik på at støbe dem ind i væggen, ikke var lukket til, hvilket således også fordrer udbedring.

Der henvises til billedokumentationen fremlagt som bilag 12.

1.3 Sælgers og [ejerskifteforsikringens] stillingtagen

1.3.1 Sælger har, udover anerkendelsen af fugtskaden i vaskerummet, afvist kendskab til forholdene – dette til trods for, at det blandt også ved gennemgangen udført af [byggesagkyndig] er konstateret, at forholdene er forsøgt repareret ad flere omgange.

1.3.2 [Ejerskifteforsikringens] taksator besigtigede Ejendommen den 22. august 2024 og udarbejdede herefter taksatorrapport af 26. august 2024, der fremlægges som bilag 13. Taksator konstaterede ligeledes et indadgående fremspring/knæk af væggen på 4-5 mm samt flere mindre revner i øvrigt, der tidligere havde været forsøgt repareret, jf. bilag 13 side 3. Modsat [byggesagkyndig] konstaterede taksator normal-lette fugtniveauer, dog således at der i kældersens sydvendte væg konstaterede fugt og op-boblinger i maling.

Taksator fandt, at kældervæggens opførelse ikke afviger fra andre tilsvarende ejendomme – altså at det er opført efter gængs byggeskik på tidspunktet. Dette er selvsagt ikke rekvirentens opfattelse.

Den horisontale revne i kældersens gildesal erkendte taksator dækningstilsagn dog, da den vurderedes at være af konstruktionsmæssig betydning. Imidlertid var det taksators vurdering, at udbedring kan ske ved injicering i revnen samt opsætning af en søjle med henblik på at afstive et muligt tryk fra etageadskillelsen. Denne udbedringsmetode er efter Rekvirentens opfattelse ikke mulig, idet der er berettiget tvivl om, hvorvidt opsætning af søjle 1) er tilstrækkeligt og 2) faktisk kan lade sig gøre i forhold til Ejendommens konstruktion i øvrigt. [Ejerskifteforsikringen] har ikke fore-

taget beregninger, der understøtter, at den foreslåede udbedring reelt kan lade sig gøre og ikke blot udsætter Ejendommen for yderligere skadespåvirkning.

Der blev ikke tilkendt dækning til den registrerede fugt, idet den fandtes normal for en kælder opført på samme tidspunkt, på samme måde og i samme stand.

1.3.3 På baggrund af rapporten udarbejdet af [byggesagkyndig] er det evident, at der er indtil flere væsentlige og uacceptable skader ved Ejendommen, der har afgørende betydning for konstruktionen. Der er på samme baggrund uenighed mellem parterne om skadernes omfang og udbedringsmetode, og følgelig er det relevant og nødvendigt at iværksætte isoleret bevisoptagelse med henblik på at afklare omfanget af skaderne ved Ejendommen samt udbedringsmetode og -omkostninger."

Af udkast af 29/10 2024 til blanket til brug for syn og skøn fremgår bl.a.:

"8. Den overordnede ramme for syn og skøn

Oplys om genstanden for syn og skøn og formålet med dette

Formålet med nærværende syn og skøn er at besigtige og om muligt afklare omfanget af sætnings- samt fugtskader konstateret på Rekvirentens ejendom, ..., herunder om muligt den relevante udbedringsmetode samt omkostningerne forbundet dermed."

Af asbestanalyse af 28/5 2025 fremgår bl.a.:

"

Resultat

Prøve nr.	Prøve udtaget:	Asbestholdigt materiale
P1	Under terrasse, sand	Ikke påvist
P2	Under terrasse, tagplade	Påvist

"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvad dækker retshjælpforsikringen

Forsikringen dækker tvister, som er opstået i privatlivet.

3.1 Tvist

Ved tvist forstås en konkret, aktuel konflikt, som parterne ikke selv har kunnet løse, og som kan behandles af en domstol eller ved voldgift.

Forsikringen dækker ikke udgifter til almindelig advokatrådgivning.

3.2 Rimelig grund

Det er en betingelse for dækning, at der er rimelig grund til at indbringe tvisten for domstolene eller voldgift. Hvis der efter Trygs opfattelse ikke er rimelig grund, skal Tryg begrunde det.

Ankenævnet *for* Forsikring

24.

102771

3.3 Klagenævn

Kan tvisten behandles ved et klagenævn, f.eks. godkendte klagenævn eller klagenævn nedsat ved lov, er sikrede forpligtet til først at benytte denne mulighed. Denne forpligtelse gælder dog ikke, hvis det er åbenbart, at klagenævnet ikke kan realitetsbehandle sagen. Omkostninger i forbindelse med sådan klagebehandling dækkes ikke - se punkt 7.

...

7. Hvilke omkostninger er ikke dækket

Følgende omkostninger er ikke omfattet af retshjælpsdækningen:

a) Omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund, f.eks. hvis sikrede ikke skønnes at have rimelig grund til at føre sagen, eller fordi omkostningerne ikke står i rimeligt forhold til sagens genstand

...

d) Omkostninger til tvister, der kan behandles ved et klagenævn eller som kan klagebehandles hos en offentlig myndighed – se punkt 3.3 og 3.4"

Sekretariatet har fået forelagt og gennemset videoklip. Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Klageren har anmodet om retshjælpsdækning til isoleret bevisoptagelse mod sælgeren og ejerskifteforsikringen, idet han efter overtagelsen konstaterede flere mangelfulde forhold ved ejendommen. Selskabet har afvist at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning under henvisning til, at der ikke er rimelig grund til syn og skøn mod sælgeren af ejendommen, og at klageren har mulighed for at indbringe sagen mod ejerskifteforsikringen for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har anført, at sagen ved domstolene er målrettet sælgeren, som der ikke kan føres sag mod i Ankenævnet for Forsikring. Ejerskifteforsikringen er inddraget i sagen, idet ejerskifteforsikringens løsninger er utilstrækkelige. Da sælgeren er afdød, var klageren nødt til at anlægge sag ved domstolene indenfor proklamafristen på 8 uger, og det ville ikke have været muligt at færdiggøre en ankenævnssag mod ejerskifteforsikringen indenfor de 8 uger.

Klageren har anført, at sælgeren har handlet svigagtigt og/eller groft uagtsomt, idet sælgeren var bekendt med flere forhold ved ejendommen, som sælgeren forsøgte at skjule og udbedre og undlod at informere om i tilstandsrapporten. Det fremgår således af tilstandsrapportens

sælgeroplysninger, at sælgeren ikke var bekendt med udbedrede revner, fugt og nedsænket loft på hele ejendommen. Forholdene er dokumenteret i sagkyndige rapporter, ligesom tidligere ejer har anerkendt fugtskaden i vaskerummet i sms. Klageren har anført, at ejendommen nu er langt mindre værd, end da de købte den, og at han har haft et tab på over 700.000 kr.

Klageren har anført, at han har fundet nedgravede asbesttagplader under terrassen over og omkring, hvor fjernvarmerøret er gravet ind omkring år 2000 af sælger. Det er derfor ikke længe siden, at pladerne er placeret der.

For så vidt angår sagen mod sælgeren har selskabet blandt andet anført, at køberen som alt-overvejende udgangspunkt er afskåret fra at gøre fysiske mangler ved bygningen gældende overfor sælgeren, når en ejendomshandel er omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Der er ingen oplysninger om eller dokumentation for, at sælgeren bevidst eller groft uagtsomt har skjult eller forsøgt at skjule eventuelle mangler ved ejendommen, herunder revnen bag træbeklædningen eller de omtalte fugtpletter.

For så vidt angår sagen mod ejerskifteforsikringen har selskabet blandt andet anført, at klageren har en tabsbegrænsningspligt i henhold til forsikringsaftalelovens § 52, og at det direkte fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.3, jf. punkt 7 litra d, at klageren er forpligtet til først at benytte muligheden for klagenævnsbehandling. Der er tale om en sag, som Ankenævnet for Forsikring med altovervejende sandsynlighed vil kunne træffe afgørelse om. Klageren har ikke dokumenteret, at nævnet har afvist at behandle sagen.

For så vidt angår asbestpladerne, har selskabet anført, at klageren ikke har fremlagt dokumentation for, at hans krav er rejst overfor sælgeren, og at denne har afvist kravet eller på trods af minimum to rykkere – begge med rimelig frist – ikke har svaret klageren. Allerede af den grund foreligger der ikke en tvist i retshjælpsforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. Selv hvis der havde foreligget en tvist, har klageren ikke løftet bevisbyrden for, at sælgeren er ansvarlig efter det almindelige hæftelsesansvar, eller for at være berettiget til forholdsmæs-

Ankenævnet for Forsikring

27.

102771

sigt afslag, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.2, jf. punkt 7, litra a, idet klageren blot har fundet plader i sin have uden at sandsynliggøre endsige dokumentere, at de er lagt der i sælgerens ejertid, eller at sælgeren havde kendskab hertil.

Sagen mod sælgeren

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er rimelig grund til at iværksætte isoleret bevisoptagelse ved retten mod sælgeren af ejendommen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.2 og 7, litra a. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at handlen er omfattet af huseftersynsordningen, og at klageren har tegnet ejerskifteforsikring. Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er fremlagt oplysninger, der giver rimelig grund til at antage, at en domstol vil komme frem til, at sælgeren har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt i forbindelse med ejendomshandlen.

For så vidt angår asbesttagpladerne har nævnet blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke ses at have gjort kravet gældende over for dødsboet, ligesom han ikke har sandsynliggjort, at forholdet berettiger til erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen.

Sagen mod ejerskifteforsikringen

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning til isoleret bevisoptagelse ved retten mod ejerskifteforsikringen under henvisning til, at klageren har mulighed for at indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.3 og 7, litra d.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tvisten mellem klageren og ejerskifteforsikringen vedrører skadeforhold, som nævnet kan træffe afgørelse om. Der foreligger således diverse faglige udtalelser, som kan indgå i sagsbehandlingen ved nævnet.

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

Ankenævnet *for* Forsikring

28.

102771

Ankenævnet *for* Forsikring

29.

102771

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', written in a cursive style.

Peter Thønnings