

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 26. august 2026 blev i sag nr. 103079:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren havde ejerskifteforsikring med basis dækning. I klageskema af 14/2 2025 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

(Skadedato er anført den overtagelsesdag hvor klager overtog ejendommen jfr. vedlagte købsaftale)

Følgende synes ikke at være korrekt i Gjensidiges afvisning:

Hvis undertaget er et Viking 200, så er der trykt med type og navn på undertaget - det synes ikke at være tilfældet med det monterede undertag?

Undertaget er i øvrigt ikke tætsluttende ved gavlmure hhv. ikke ført ind over gavlemure.

Det ses også, at gavlmure opfugtes af vand fra tag/undertag - indvendigt såvel som udvendigt.

Der blev ved Gjensidiges besigtigelse konstateret, at indtrængende slagregn ind på undertag ikke frit kan løbe under lægter og ned i tagrender.

Udvendigt murværk vurderes mangelfuldt vedligeholdt af Gjensidige. Bygningsejere afviser dette og jeg finder også, at de skader ikke ville være tilstede hvis ikke netpudset havde været korrekt monteret. Som det blev afdækket ved [klagerens ingeniørrådgivers] besigtigelse, så havde nettet ikke ordentlig vedhæftning til murunderlag og dette skyldes gerne mangelfuld primning af murværk og at net ikke er ordentligt/korrekt monteret.

At indvendig mug/skimmel på indvendigt gavle skyldes manglende udluftning afvises af ejere, da de løbende lugter ud og fjerner fugt. For øjeblikket løber der vanddråber der løber ned af gavle. Forholdet er initieret af manglende tæthed mellem undertag og gavlmure.

Vedr. sidebygningen med fladt tag, så er manglen som tidligere beskrevet, at der mangler udluftning af tagkonstruktionen og der mangler inddækning mellem paptag og tilstødende nabo murværk. Vi fastholder, at dette er en mangel og at den byggesagkyndige burde have konstateret dette. Videre ses der opfugtning/mug på indvendigt murværk hvilket indikerer fugtproblemer i tagkonstruktionen.

Vedr. udgifter til ingeniør/byggesagkyndig og advokat så fastholder vi, at vi har afdækket følgende:

- Mangler ved/forkert undertag
- manglende tætning mellem undertag og gavlmure
- løst netpuds med mangelfuld vedhæftning til murunderlag
- manglende udluftning af tagkonstruktion over sidebygning samt manglende inddækning mellem paptag og nabomur.

I øvrigt henviser vi til den tidligere udførte skadesrapport fra ingeniør.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At Gjensidige anerkender at de konstaterede mangler er omfattet af ejerskifteforsikringen dækning."

Selskabet har den 30/6 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et familiehus opført i 1914. Den 30. marts 2020 blev der udarbejdet en tilstandsrapport (bilagt klagen). Vores forsikringstager tegnede en basis ejerskifteforsikring for en 5-årig periode pr. 1. juli 2020 (bilagt klagen). Forsikringsbetingelser nr. 2535005 er gældende (bilag A).

Tilstandsrapport

For beboelsen, bygning A, angiver rapporten:

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K1

Der er mindre svindrevner i puds på gavl mod vest.

Note: Der kunne i det konkrete tilfælde umiddelbart ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader

K1

Murværket har enkelte revner mod syd og nord.

Note: Bygningens alder taget i betragtning skønnes forholdet at være i ro, men det kan ikke udelukkes at det vil kræve løbende vedligeholdelse.

Overordnet sagsforløb

Den 24. april 2024, knap 4 år efter overtagen, anmelder klager fugt og vandløber ved facader mod øst og vest, ligesom der er konstateret skimmel i skab mod ydervæg mod vest.

Klager indhenter rapport fra ingeniørrådgiver (... , notat bilagt klagen), hvorefter forholdet besigtiges af taksator (...).

Taksator konstaterer at for facadepuds er der tale om manglende vedligeholdelse. For tag på beboelsen og udhus (1994) anføres, at disse er udført efter den byggeskik, som var gældende ved opførelsen og der ikke umiddelbart blev afdækket skade (bilag B). Taksator vil dog indhente vurdering fra tagspecialist (... , bilag C).

Tagspecialisten gennemfører en omfattende og tilbundsgående undersøgelse af tagkonstruktionen, hertil termografisk undersøgelse samt destruktive indgreb. Rapporten fra tagspecialisten afdækker ikke dækningsberettigende skade, fraset et område med dobbelt undertag. Taksator meddeler dækning til udbedring af området med dobbelt undertag, men fastholder sin afvisning for øvrige forhold (bilag D).

Dette kan klager ikke tiltræde. Vi modtager klagers indsigelser via klages advokat. Taksator kommenterer indsigelserne direkte i klagers dokument den 3. februar 2025, taksator meddeler klagevejledning ved sammen lejlighed (bilagt klagen, klagers indsigelser med kursiv).

Afgørelsen indbringes for ankenævnet, hvorfor vi overdrager sagen til seniortaksator (...), som foretager besigtigelse. Seniortaksator foranlediger supplerende undersøgelser af facade og tag (destruktive indgreb ved tag på grund vandløber/manglende ventilering). Formalia omkring den destruktive undersøgelse udføres af taksator. Undersøgelsen gennemføres 7. april 2025 (bilag E og billeder bilag F). Derudover iværksætters vurdering af facader ved murværks specialist ([murer-mester1]).

Genvurdering ved seniortaksator giver ikke grundlag for at ændre afgørelsen for de allerede anmeldte forhold. Seniortaksator foreviser nyt forhold i form af gennemgående revne over gavlvindue i facade mod sydøst på 1. sal. Seniortaksator meddeler dækning til udbedring heraf, jf. seniortaksators rapport fra besigtigelsen (bilag G med billeder bilag H).

Vores vurdering

I overensstemmelse med almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at dokumentere eller godtgøre, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Bygningen er opført i 1914. I 1996 blev udhuset renoveret og der blev opført tilbygning (bryggers), som forbinder udhus med beboelsen. I 2005 er der udført nyt tag (sælgers oplysninger i tilstandsrapporten, side 14).

Ad Tagkonstruktion, beboelsen (klagers punkt Mangler ved/forkert undertag

Klagers ingeniørrådgiver anfører i notat af 19. august 2024 (side 3, nederst og frem), at 'Ventilationsforhold i tagkonstruktionen er ikke udført korrekt med ventilationsspalte og der er risiko for skimmel, svamp etc. i konstruktionen. Videre giver den manglende tæthed mellem dampspærre og gavlmure anledning til skimmeldannelse. Gavlmure er opfugtede'.

På baggrund af tagspecialisten gennemgang med flere destruktive indgreb anføres bl.a. (bilag C):
'...

Billedet er af den nederste taglægte, her skal der være 2,5cm luft, men den er nede på 0,5cm. Men der er ingen skade. (side 8, nederst)

Undertaget er en undertag som minder meget om en viking undertag 200 MH, men der er ikke fundet nogle nummer på. Så om den er diffusionsåbent ved jeg ikke.

(side 9)

Men jeg har flere steder i samlingerne taget, undertaget til side, der er ikke tegn på fugt ophobning i isoleringen eller ligende under undertaget.

Ved tag fod er der monteret en ekstra undertag som monarfol. Men kun fra tagrende og 1m op. Der er skunk i dette område, så ingen fugtophobning

Stenene her er afmonteret for at se, om hvordan opbygningen er ved gavlen. Her er det bygget op med alm. Undertag.den som minder om viking 200 MH

Ingen fugt ophobning i dette område.

(side 10)

Stenene her er afmonteret for at se, om opbygningen er den samme over hele taget.

Det er samme opbygning, for lidt luft ved nederste tag lægte.

Billedet herunder, er det som er brugt til ventilation/fugleklodse en 18mm krydsfiner

Billedet her er taget ved orange firkanter, i hele det orange område er der dobbelt undertag, undertaget som er under er monarfolundertag.

Det kan ses ved blå pil.

Dette kan være grunden til, at der er fugt ophobning på indvendig side.'

Fraset forholdet om den dobbeltdampspærre, som taksator har anerkendt som dækningsberettigende (bilag D), afdækker rapporten fra tageksperten ikke skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det er ved de mange destruktive indgreb ikke konstateret fugt, nedbrydning, skimmel eller andre forhold, som kunne være eller er udtryk for dækningsberettigende skade. Rapportens billeder understøtter i det hele denne vurdering.

Det forhold, at konstruktionerne ikke skulle være udført i overensstemmelse med SBI anvisninger eller lignende er ikke i sig selv udtryk for dækningsberettigende skade. Derimod er det derimod afgørende om der foreligger skade, jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb. Dette er ikke tilfældet, jf. rapporten fra tageksperten.

Ad manglende tætning mellem undertag og gavlmur

Takekspertens undersøgelse ved termografi og endoskop kamera, viser at der er mangelfuld isolering i gavl mod Øst og Vest (bilag C, side 6 – 8).

Mangelfuldt isoleret vil medføre kuldebro i konstruktionen, og vil efter årstiden danne kondensfugt med mulig skimmelfaetning.

Da der er tale om en bygning fra 1914 er det både kendt og forventeligt, at gavle vil fremstå uisolerede eller med begrænset isolering, og der af den grund vil være konstruktionsbetinget kuldebro. Af den grund er det anbefalet, at der dagligt sker udluftning 3 gange af 5-10 minutter. I modsat fald vil der være risiko for kondens og muligt også skimmelfaetninger.

Almindelige og sædvanlige konstruktionsbetinget forhold, som svarer til den byggeskik som var gældende på tidspunktet for konstruktionens opførelse, er ikke udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Forholdet er af den grund ikke dækningsberettigende.

Vi henviser i øvrigt til taksator bemærkninger i svar af 3. februar 2025 (bilagt klagen, sidste afsnit i 'Beboelse, Tagkonstruktion):

'Endvidere er vurderingen af alderen på gavlene at være fra huset opførelse og med de 'skavanker' der nu engang følger med. Såsom kuldebroer, hvilket vurderes at spille væsentlig ind på omfanget af skimmel i rummene. Dette, sammen med den fordampning der sker fysiologisk ved hhv. længe-revarende ophold, såsom overnatning, udgør en relativ kraftig opfugtning af indeklimaet, og kan udgøre behov for ekstra ventilation/mere rengøring. Her må man som husejer selv stå for ventilationsanlæg/udluftning og rengøring. Det er ikke en forsikringsbegivenhed.'

For fuldstændighedens skyld skal vi bemærke, at tageksperten omtaler, at 'Damp spærren er en sort plastik, men den er ikke tæt ud mod muren. Dette område er lige ved soveværelset, i orange område. Der er fugt ophobning i dette område, der er dobbelt dampspærre i hele det markeret område med orange.'

(bilag C, side 11).

Vi skal præcisere, at dette område angår loft/tag området (svarende til tagtrekanten). Dobbelt dampspærre er således udtryk for at der ligger en dampspærre ved hanebånd samt ved spær hoved, svarende til alle flader i tagtrekanten, og således ikke at der ligger dampspærre i to lag oven på hinanden. Da der ikke er tale om en lukket konstruktion, men derimod en konstruktion som naturligt ventileres fra øst til vest, er forholdet ikke udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Forholdet har bestået siden 2005 og har ikke forårsaget skade siden, og heller ikke efter klagers overtagelse af ejendommen i 2020, hvorfor vi må lægge til grund, at konstruktionen har vist sin funktion og styrke. Ejerskifteforsikringens skadebegrebet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 er således ikke opfyldt.

Ad Tagkonstruktion tagpaptag på udhus/sidebygning

Klagers ingeniørrådgiver anfører, at 'Det flade tag på udhuset er ikke ventileret og der mangler inddækning mellem paptaget og nabomur'. Forholdet kan føre til skade i form af fugt, råd og skimmel,

hvorfor der som minimum bør være en spalte ved tagfod og ved tilstødningen til nabomur.

Seniortaksator anfører, at sidebygningen er et tidligere udhus, som er indrettet til disponible rum/værelser. Sidebygningen/udhuset synes ikke godkendt til beboelse, jf. BBR-meddelelsen (bilag I), som angiver at bygningen indeholder tre værelser (svarende til stue og 2 værelser), jf. plantegningen (bilag J).

Ved seniortaksators besigtigelse kunne det konstateres, at det flade tagpaptag ikke var udført med

ventilering i udhæng eller i selve tagpaptaget. Fraset en enkelt fugtløber/stripe på bagvæggen ved ydervæggen kunne der ikke konstateres skade (bilag G).

Seniortaksator iværksatte destruktiv undersøgelse ved taksator, hvorefter det kan konstateres. Taksator anfører herefter (bilag E med billeder bilag F):

'Der blev åbnet for paptaget, et område ca. over vinduet på ca. 30x50 cm langs gavlen mod vejen. Der kunne konstateres en gammel hvepserede anlagt ovenpå halvstensmuren. Der kunne ikke ses aktivitet i reden. Den blev fjernet ved lejligheden. På undersiden af tagkrydsfinéren og på spærene, kunne der ikke konstateres fugt eller skimmel.

Udfra ydervæggens opbygning, vurderes årsagen til kondensvandet at være kondens som følge af kuldebro pga. konstruktionens opbygning.

Seniortaksator vurderer ligeledes rapporten med billeder, hvorefter det konstateres, at der ikke kunne ses hverken følger efter fugt eller skimmel, hvorfor vandløber vurderes at være almindelig kondens som følge af kuldebroer i bygningskonstruktionen, som er fra 1914 (bilag G)

Taksators billeder fra besigtigelsen understøtter vurderingen (bilag H). For god ordens skyld skal vi bemærke, at rester for hvepseboet kan synes som 'træ-smulder', hvilket altså ikke er tilfældet.

Vi må herefter konstatere, at der ikke er aktuel eller tegn på nogen form for skade i konstruktionen, hvor den manglende ventilering/udluftning ikke har manifester sig i dækningsberettigende skadeforhold.

På samme måde har mulig manglende inddækning mellem taget og nabo-/tilstødende mur ikke medført nogen form for skadefølger, hvorfor dette forhold heller ikke er udtryk for dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen.

Ad pudset facader/løst netpuds med mangelfuld vedhæftning til murunderlag

Seniortaksator har besigtiget og gennemgået forholdet med baggrund i notat fra klagers ingeniør-rådgivers vurdering om, at netpuds ikke er udført teknisk korrekt, hvilket har medført løst og revnet puds og mangelfuld vedhæftning armeringsnet (netpuds). Seniortaksator har supplerende indhentet vurdering fra facadeekspert (entreprenør [murermeister1]).

Seniortaksator konstaterer indledningsvist, at facadens netpuds formentligt er udført i 1996, jf. sælgers oplysninger i tilstandsrapporten (punkt 1.3 og 3.1).

Derudover anføres, at tilstandsrapporten indeholder to anmærkninger om mindre svindrevner i puds på vest gavl samt enkelte revner i murværk mod syd og nord. Begge anmærkninger er vurderet til K1 på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejd 30. marts 2020.

I sin vurdering anfører seniortaksator:

'Udfra min besigtigelse af facadepuds, så vurderes de konstaterede revner og afskalninger ikke at være udover hvad man må forvente for en pudset ejendom fra 1914.

Netpuds udført i 1996 knap 30 år må forventes at skulle vedligeholdes med udbedring/eftergåelse af revner i facadepuds samt mindre afskalninger.

Huset er beliggende i [by], som må betegnes at være kystnært beliggenhed i udsat miljø med vind-påvirkning og havgus.

I tilstandsrapporten er der angivet mindre svindrevner i pudsen, og at det vil kræve løbende vedligeholdelse.

Af [murermeister1's] vurdering er det revner i netpuds, som kan repareres, men han bemærker også, at facaderne står med indfarvet puds, der ikke er malet.

Kunden har nu haft huset i 4 år uden at der er foretaget nogen form for løbende vedligeholdelse/reparation eller maling af facaderne, og de anmeldte pudsskader vurderes at henhøre under almindelig løbende vedligehold for et hus med den alder og beliggenhed.

Et hus fra 1914 må der påregnes mindre bevægelser med mindre revner til følge.

Jeg vurderer derfor at revnerne er korrekt beskrevet i Tilstandsrapporten, og de anmeldte revner og afskalninger på facadepuds er forventelig, når de i TR registrerede revner ikke er blevet udbedret.'

Seniortaksator og klagers egne billeder (bilag H og K) understøtter seniortaksators vurdering, at de aktuelle forhold skal henføres til almindelige vedligeholdelse.

Samlet må vi fastholde, at der er tale om en ældre ejendom med en ældre netpuds, som allerede på tidspunktet for overtagelsen den 1. juli 2020 fremstod med svindrevner, som skulle udbedres.

Netpudsen er ikke vedligeholdt i klagers ejertid, hvorfor der naturligt er sket en videreudvikling i de eksisterende revner, men også tilkommet yderligere. Den manglende vedligeholdelse af revnerne har desuden medført en stedvis opfugtning af den underliggende pudskonstruktion, hertil også en stedvis manglende vedhæftning til underlaget.

Hertil kommer, at ejendommen er beliggende i udsat miljø, hvilket i sig selv medfører en øget belastning på facaderne, hvorefter almindelig vedligeholdelse med udbedring af eksisterende revner er nødvendig for at opretholde styrke og virkning af facadepudsen.

Der er således ikke afdækket dækningsberettigende forhold.

Ad revne over gavlvindue i SØ facade på 1. sal

Forholdet er ikke tidligere anmeldt eller vurderet af skadeafdelingen/taksator.

Seniortaksator anfører at revnen i tegloverligger skal udbedres, og klager kan indhente tilbud herpå og sende dette til seniortaksator/taksator for godkendelse.

Vi bemærker, at der vil ske fradrag for den policemæssige selvrisiko, ligesom der vil ske afskrivning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 22-24, hvis det er nødvendigt at skifte hele bygningsdelen i form af tegloverligger.

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

103079

Vi forbeholder os desuden ret til at indhente kontroltilbud, idet ejerskifteforsikringen i givet fald vil dække udbedring i overensstemmelse det billigste tilbud.

Ad udgifter til ingeniør/byggesagkyndig og advokat

Da klagers ingeniørrådgiver ikke har afdækket dækningsberettigende skade, kan vi ikke tilbyde at dække klagers rådgivers omkostninger.

For klagers omkostninger til advokat skal vi henvise til ankenævnets vedtægter, hvoraf det fremgår at hver part bærer egne omkostninger, jf. § 23, stk. 3.

Vi kan derfor ikke tilbyde at refundere klagers omkostninger til advokat."

Klagerens advokat har fremsendt klagerens ingeniørrådgivers bemærkninger direkte til selskabet. Det fremgår bl.a. af bemærkninger fra klagerens ingeniørrådgiver af 11/7 2025:

"Beboelse:

Tagkonstruktion:

Mangler ved undertag i form af manglende ventilation mellem undertag og isolering herunder hhv. isolering og dampspærre. Forholdet medfører risici for op fugtning af isolering og spær!

En undersøgelse initieret af Gjensidige Forsikring har afdækket fejl ved undertagstype på en del af tagkonstruktionen (Monarfol) og har endvidere skønnet at det øvrige undertag er af typen Viking 200. Videre afdækkede undersøgelsen også, at nederste lægte ved tagfod ligger tæt an mod underlag, således at vand/fugt fra overside af undertag ikke kan passere forbi lægte

Hvis undertaget ikke kan dokumenteres diffusionsåbent indebærer det en risiko for fugtopphobninger i isolering og spær med deraf følgende skadesrisici.

Udvendigt murværk:

Udvendigt puds på murede gavle vurderes ikke udført korrekt idet den udførte netpuds har større mangler mht. vedhæftning af net til underliggende murværk og der forekommer revnedannelser, løst/hult puds og fugt i mur/puds, heraf gennemgående revner ved begge vindue på 1. sal.

Det gøres derfor fortsat gældende, at den udførte netpuds på gavle ikke er udført korrekt (mangelfuld afrensning af murværk, armeringsnet ikke monteret korrekt i 1. pudslag samt tyndt afslutningspuds). Endvidere burde revner ved vinduer på 1. sal samt skimmelaftegninger indvendigt på 1. sal være påtalt af den byggesagkyndige.

Af jeres fine billeder ses det tydeligt, at der er kuldebroer mellem gavlmurværk og tilstødende vægge. Henset til at energimærke omtaler sammenfald af isolering i murværk (beskrevet som mineraluld, men er på 1. sal konstateret som Flamingokugler) burde dette give anledning at bemærke kuldebro. **Dette burde være registreret i tilstandsrapport.**

Indvendigt murværk:

Der kan konstateres fugtaftegninger/skimmelvækst på indvendigt murværk i gavle i soveværelse på 1. sal mod øst og i køkkenskabe. På 1. sal kan der, som følge af manglende tætning/isolering mellem gavlmure og dampspærre konstateres fugt/mugl aftegninger. **Forholdet burde være påtalt af den byggesagkyndige.**

Sidebygning:**Fladt tag med ensidigt fald over sidebygning m/bryggers!**

Der kan ikke konstateres ventilering af tagkonstruktionen. Der kan konstateres fugtaftegninger på væg. Manglende ventilation kan medføre råd/svamp i tagkonstruktionen.

Ifølge TOR 30 og 32 (Tagbranchens oplysningsråd) skal der være en ventilationsspalte ved tagfod (med insektnet) og en spalte ved tilstødning til nabomur med et areal på 150 cm² pr m. **Denne mangel burde være påtalt af den byggesagkyndige.**

Udgifter til byggesagkyndig og advokat:

Nærværende forsikringstager har udgifter til byggesagkyndig på kr. 14.800,- + moms og efterfølgende kr. 8.200,- + moms. Endvidere skønnede omkostninger til advokat på kr. 20.000,- + moms. Kr. 14.800,- + moms er for nærværende afholdt af bygningsejere. **Denne udgift bør afholdes af forsikringsselskabet.**

Selskabet har i brev af 6/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har fra klagers advokat modtaget supplerende bemærkninger fra klagers ingeniørrådgiver, som er kommenteret af taksator og seniortaksator.

Bemærkningerne fra klages ingeniørrådgiver tilføjes til fremlagte notat/rapport. Tilføjes er anført med fed skrift (bilag L).

*Taksator bemærker til tilføjes (bilag M):*Ad tagkonstruktion, taksators markering 1 i bilag L

Såvel taksator som netværkshåndværker vurderer, at undtaget er diffusionsåbent på baggrund af strukturen i undertagets overflade. Taksator tilføjer, at der generelt ikke er konstateret skade i tagkonstruktionen, som kan henføres til et ikke diffusionsåbent undertag. Der ses alene skade ved vestgavl, som allerede er anerkendt som dækningsberettigende.

For så vidt angår 'nærliggende risiko skade' ved fugtophobning og mindre luft under nederste lægte,

bemærker taksator at skade i givet fald ville have vist sig på nuværende tidspunkt. Betragtningen er understøttet af bygningsdelens alder.

Seniortaksator bemærker, at klager må føre bevis for at undertaget ikke er diffusionsåbent og dette har medført skade i ejerskipteforsikringens forstand (bilag N).

Ad sidebygning, taksators markering 2 i bilag L:

Taksator bemærkninger blot, at forholdet ikke har manifesteret sig i skade.

*Seniortaksators bemærkninger til klagers ingeniørrådgivers bemærkninger (bilag M)*Ad Udvendigt murværk, se (bilag N)

Seniortaksator henviser til og fastholder den tidligere vurdering som også understøttes af facadeekspert, jf. høringsvar 1 siden 5.

Ad revne ved vindue 1. salt samt skimmel (bilag N)

Ejerskipteforsikringen har meddelt dækning til udbedring af revne.

Skimmelforekomst skyldes kuldebroer og er ikke udtryk for et dækningsberettigende forhold.

Ad indvendigt murværk (bilag N)

Seniortaksator bemærker, at skimmelforekomst skyldes kuldebroer, ligesom forholdet har udviklet sig i de forløbende år.

Seniortaksator henviser til tilstandsrapportens OBS punkter (bilag M).

Samlet ændre de supplerende bemærkninger fra klagers ingeniørrådgivers ikke taksators eller seniortaksators vurdering."

Klagerens advokat har den 14/8 2025 fremsendt klagerens ingeniørrådgivers bemærkninger.

Det fremgår bl.a. af bemærkninger fra klagerens ingeniørrådgiver:

"Bemærkninger til forsikrings afgørelse!

Følgende forhold fremgår ikke af taksator redegørelse!

Tagkonstruktion:

Ejer accepterer, at undertag er af ukendt type – men dampspærre er ikke tætsluttende ved murede gavle og dette har givet anledning til misfarvninger/skimmel på gavle på 1. sal. *Dette forhold burde fremgå af tilstandsrapport og vurderes derved dæknings berettiget.*

Udvendigt murværk:

Udvendigt murværk på gavle vurderes ikke udført korrekt idet den udførte netpuds har store mangler mht. vedhæftning og de forekommer revnedannelser og fugt bag net. Net har i øvrigt ikke fuld vedhæftning til bagved liggende murværk. Gjensidige henviser til, at de har haft en ekspert til at vurdere murværket – er en murmester en ekspert?

Vi fastholder fortsat, at netpuds er udført forkert og derfor er løsnet. En besigtigelse viser, at første pudslag, hvor armeringsnettet skal monteres/trykkes ind i er for tyndt. En følge deraf er, at armeringen løsnes fra det oprindelige murværk og fremstår nu partielt løst og med skader. *Ud fra ovennævnte skønner vi, at skaden er dæknings berettiget.*

Indvendigt murværk:

Der kan konstateres fugtaftegninger på indvendigt murværk i gavle bl.a. i køkken. På 1. sal kan der, som følge af manglende tætning/isolering mellem gavlmure og dampspærre konstateres fugt/mug aftegninger. *Forholdet burde være omtalt i tilstandsrapport og som følge af mangel vedr. dette vurderes forholdet dæknings berettiget.*

Fladt tag med ensidigt fald over sidebygning m/bryggers og bad!

Der kan ikke konstateres ventilering af tagkonstruktionen. Der kan konstatere fugtaftegninger på væg. Manglende ventilation kan medføre råd/svamp i tagkonstruktionen. Forholdet burde være omtalt i tilstandsrapporten. Gjensidige fremfører, at forholdet ikke har medført skade. Mig bekendt, så har der kun været hultagning i udhæng mod syd. Dette synes ikke at være dækkende for omtalte mangel. Under alle omstændigheder, så skal manglende ventilering af en tagkonstruktion fremgå af en tilstandsrapport. Iflg. TOR 30 og 32 (Tagbranchens oplysningsråd) skal der være en ventilationspalte ved tagfod (med insektnet) og en palte ved tilstødning til nabomur med et

areal på 150 cm² pr m. Denne mangel burde være påtalt af den byggesagkyndige. Vi finder derfor fortsat, at manglen er dækningsberettiget!

...

PS!

Behandlingen af nærværende skade har haft et unødigt langt og belastende forløb for forsikrings- tagere og [forsikringstagerne] finder det lange forløb utilfredsstillende og uacceptabelt. De kan ikke komme videre med renoveringen af deres hus med henblik på et kommende salg! Så de håber på en snarlig fornuftig afslutning."

Selskabet har i brev af 28/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har fra klagers advokat modtaget supplerende bemærkninger fra klagers ingeniørrådgiver til vores høringssvar 2.

Ad Tagkonstruktion

På tidspunktet for dampspærres udførelse var det ikke praksis at udføre dampspærre som tæt- sluttende ved gavl, hvorfor forholdet allerede af den grund ikke er udtryk for dækningsberetti- gende skade under ejerskifteforsikringen.

Mulig mindre sortsværtning, som følge heraf er ikke i sig selv udtryk for dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringens dækning.

Vi bemærker, at der ikke under vores besigtigelser er konstateret sortsværtning, kuldebro eller skimmelforekomst, som er udtryk for dækningsberettigende skade.

Derudover henviser vi til seniortaksators bemærkninger (bilag P):

'I et hus med de oprindelige gavlvægge fra 1914 må der påregnes kuldebroer, som kan give mis- farvning og skimmel. Dette fremgår også af Tilstandsrapporten under OBS-punkterne i hustypebe- skrivelsen for et byhus:

Vægge

*På grund af det massive murværk kan der være en kuldebro (koldt område) ved de indvendige vin- dueslysninger, dørhuller og hushjørner, som kan medføre mørkfarvning**

**) Mindre omfang af mørkfarvning må forventes på overflader, som er særligt udsatte for fugt, el- ler som har ringe isolering. Mørkfarvning skyldes ofte støvfigurer (ansamling af støv), men kan undertiden være skimmelvækst.*

Sådanne overflader bør være tilgængelige og jævnligt kunne rengøres'

Ad Udvendigt murværk

Vi henviser til seniortaksators bemærkninger om murværkseksperten (bilag P).

For selve murværket henviser vi til høringssvar 1 (side 5 ff.) samt bilag P.

Ad Indvendigt murværk

Seniortaksator har kommenteret ovenfor ved tagkonstruktion.

Ankenævnet for Forsikring

13.

103079

Vi bemærker i øvrigt, at ejerskifteforsikringen er en skadeforsikring, som dækker skade, jf. forsikringsbetingelsernes nærmere.

Det forhold, at klagers rådgiver mener, at et forhold burde være omtalt i tilstandsrapporten, bevirker ikke i sig selv at forholdet er udtryk for dækningsberettigende skade.

Ad Fladt tag med endsige fald over sidebygning m/bryggers og bad

Taksator anfører til klagers rådgivers bemærkninger (bilag O):

'Fastholdes. [Klagers ingeniørrådgiver] var selv med til åbning af taget og så at der ikke er skade som følge af manglende ventilation'

Ad sagsbehandlingstiden

Vi beklager klages oplevelse.

Da der ikke er fremkommet nye oplysninger af betydning, er det vores opfattelse, at sagen kan afgøres på det foreliggende grundlag."

Klagerens advokat har i brev af 3/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Det herved fremsendte tilbud af 27.08.2025 fra murermester Michael Mandrup underbygger klagerens påstand for øst og vest gavl."

Selskabet har i brev af 3/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers advokat har sendt os mureertilbud for renovering af bygningens facader, tilbud vedlægges som bilag Q.

Tilbuddet er gennemgået af seniortaksator, som konstaterer, at tilbuddet ikke kan henføres til det anmeldte, men derimod er udtryk for forbedringsarbejde, herunder udbedring af revner nævnt i tilstandsrapporten.

Vi fastholder i det hele vores vurdering af det anmeldte, jf. tidligere høringssvar."

Klagerens advokat har i breve af 10/9 2025 og 11/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Der fremsendes her tilbud af 09.09.2025 fra Skiveren Byg som der bedes tage stilling til.

...

Herved fremsendes byggesagkyndig [klagerens ingeniørrådgivers] bemærkninger til tilbud modtaget af klager fra murer."

Det fremgår bl.a. af bemærkninger fra klagerens ingeniørrådgiver:

"Bemærkninger til indhentet tilbud vedr. netpuds på gavle!

Følgende forhold fremgår ikke af taksator redegørelse!

Ejer har indhentet tilbud på renovering af facade-/netpuds på gavle!

Tilbudet er udarbejdet efter grundig undersøgelse af nuværende facade-/netpuds.

Murefirmaet der har undersøgt gavle konkluderer følgende:

1: Utilstrækkelig af puds

2: Manglende hæftning af puds til underlaget

3: Revnedannelseer pga. forkert pudsopbygning

4: Manglende forbedring af undrlag (ifb. udførelse af netpuds).

Dette underbygger klart vores påstand om, at det udført netpuds er udført forkert!"

Selskabet har i brev af 30/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget bemærkninger fra klagers ingeniørrådgiver med tilbud.

Det modtagne har været forelagt taksator og seniortaksator, som har kommenteret (bilag S og T).

Samlet fastholder vi, at facadepuds ikke er fejludført, men fremstår som man kan forvente.

Det mindre lokale område, hvor pudsens har sluppet facaden er udtryk for manglende vedligeholdelse, og ikke udtryk for dækningsberettigende skade."

Klagerens advokat har den 8/10 2025 fremsendt klagerens ingeniørrådgivers bemærkninger.

Det fremgår bl.a. af bemærkninger fra klagerens ingeniørrådgiver af 6/10 2025:

"Bemærkninger vedr. afslag på forsikringsdækning vedr. puds på murværk i gavle!

Ejere og undertegnede har læst jeres afslag på forsikringsdækning af murværk og vi er ganske uforstående over Gjensidiges afslag vedr. murværk!

Det kan undre, at Gjensidige fastholder at deres 'eksperts' vurdering er den korrekte, bl.a. i henhold til, at der ikke er foretaget boreprøver af puds m.m. som ejere har foranlediget og som viser manglen ved det udførte netpuds på gavle.

Videre har vi talt med Teknologisk Institut som foreslog, at der udmeldes en syns- og skønsmand, der så vil forestå vurderingen af gavle!

I så fald er spørgsmålet, Vil Gjensidige acceptere syns- og skønsmandens afgørelse og hvis denne giver bygningsejer ret afholde omkostninger til denne undersøgelse."

Klagerens advokat har den 22/10 2025 fremsendt klagerens ingeniørrådgivers bemærkninger.

Det fremgår bl.a. af bemærkninger fra klagerens ingeniørrådgiver af 20/10 2025:

"Iflg. bl.a. ALFIX A/skal der være en grundpuds med net på 9-12 mm påført ad 2 gange og en slutpuds på 3,5 - 4 mm også påført af 2 gange. Det synes ikke at være tilfældet på nærværende ejendom.

Ankenævnet for Forsikring

15.

103079

Ydermere vil vi pointere, at vi ikke blev bekendtgjort med den besigtigelse som Gjensidiges murerfirma og taksator foretog og vi havde så ikke mulighed for at stille spørgsmål til denne!

Vi er også undrende overfor afslaget på dækningen af manglen vedr. ventileringen af det flade tag over sidebygningen. Som vi har dokumenteret i tidligere klageskrift, så skal der være udluftning i sådanne tagkonstruktioner."

Selskabet har i brev af 24/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget klagers ingeniørs indlæg. Der er ikke fremkommet oplysninger som er udtryk for dækningsberettigende skade.

Konkret er der alene afdækket et mindre lokalt område med afskallet puds. Derudover er der ikke afdækket skader på facaden. Det konkrete forhold skal udbedres som led i den almindelige vedligeholdelse af ejendommen, ikke mindst henset til at puds er udført i 1996.

Der er således ikke fremkommet oplysninger, som er eller kan være udtryk for dækningsberettigende skade. Henset hertil, kan vi heller ikke se behov for skønsforretning, ligesom naturligvis ikke kan anerkende at være bundet af en skønserklæring.

Vi har ikke yderligere bemærkninger til sagen, som må kunne afgøres på det foreliggende grundlag."

Klagerens advokat har den 29/10 2025 fremsendt klagerens ingeniørrådgivers bemærkninger.

Det fremgår bl.a. af bemærkninger fra klagerens ingeniørrådgiver af 29/10 2025:

"Bemærkninger vedr. afslag på forsikringsdækning vedr. manglende oplysninger i tilstandsrapport.

Ejere og undertegnede har læst jeres afslag på forsikringsdækning af murværk og vi er ganske uforstående over Gjensidiges vedholdende afslag vedr. netpuds på murværk i gavle hhv. ventilering af fladt tag med ensidigt fald.

Fakta er:

Netpuds ikke er udført konditionsmæssigt og tykkelslag er for tynde -jvf. oplysninger fra bl.a. AL-FIX.

og

der skal være ventilering fladt tag over sidebygning -jf. tidligere fremsendt dokumentation fra TOR (Træbranchens Oplysnings Råd) og MURO (Murerbranchens Oplysningsråd).

Ydermere vil vi igen pointere, at vi ikke blev bekendtgjort med den besigtigelse som Gjensidiges murerfirma og taksator foretog og vi havde så ikke mulighed for at stille spørgsmål til denne!

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

103079

Bygningsejere vil endvidere rette henvendelse til den byggesagkyndige, der på vegne af Gjensidige har udført den mangelfulde tilstandsrapport."

Ankenævnet for Forsikring

17.

103079

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 30/3 2020 fremgår bl.a.:

"

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.6 Tagrender/taggedløb	K2	Tagrende mod nord og plasttagrende mod øst, er utæt.
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	Der er mindre svindrevner i puds på gavl mod vest. Note: Der kunne i det konkrete tilfælde umiddelbart ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader
	K1	Murværket har enkelte revner mod syd og nord. Note: Bygningens alder taget i betragtning skønnes forholdet at være i ro, men det kan ikke udelukkes at det vil kræve løbende vedligeholdelse.
...		
4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K1	Soklen har enkelte mindre revner mod nord, syd og vest. Note: Bygningens alder taget i betragtning skønnes forholdet at være i ro, men det kan ikke udelukkes at det vil kræve løbende vedligeholdelse.
	K1	Soklen har pudsafskalninger og løs puds mod vest.
...		

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten

...

1. Generelle oplysninger	Ja	Nej
1.3 Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? Hvis ja, hvilke og hvornår? Renovering af udhus og tilbygning-Bryggers År 1996	☒	☐
1.4 Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke?	☐	☒
2. Tage		
2.1 Har du kendskab til, at tage/tagene er eller har været utætte? Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette? Stuehus. Tag udskiftet år 20005	☒	☐
...		
3. Yder- og indervægge / skillevægge		
3.1 Har du kendskab til, at der er eller har været revner eller andre skader i yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvor? Revner i gavl. er repareret og pålagt netpuds.	☒	☐
3.2 Har du kendskab til, at der er eller har været fugtpletter eller mug/skimmel på yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☒
3.3 Har du kendskab til, om at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒

"

Af rapport af 19/8 2024 fra klagerens ingeniørrådgiver fremgår bl.a.:

"Vedr.: Fejl/mangler i murværk/facadepuds, tag og tagkonstruktion.

Dato: Indledende besigtigelse af bygning den 08.08.2024.

Emne: Gennemgang af bygning med henblik på afklaring af fejl/mangler!

- udvendig tagbelægning ved gavle
- facade netpuds (vedhæftning, fugt, skimmel)
- dampspærre, mangler og eller fejlmontering
- indvendige overflader i gavle - skimmel, fugt m.m.
- loftsrum - mangelfuld ventilation.

Omfang: Formålet med undersøgelsen af bygningen er, at afklare eventuelle fejl og mangler og risiko for nærværende fejl og skader og evt. kommende skader samt vurdering af forsikringsansvar.

Historik: Ejendommen er købt af nuværende ejere i 2020. Der er ikke udført bygningsændringer eller tilbygninger i nuværende ejeres regi.

Der foreligger tilstandsrapport fra 30.03.2020 samt ejerskifteforsikring fra Gjensidige.

...

Der har været rettet henvendelse til husforsikringen ([andet forsikringsselskab]) og de har afvist de anmeldte skader og henviser til ejerskifte forsikringsselskabet - Gjensidige. Der foreligger kopi af kommunikation med forsikringsselskaber.

Som det fremgår af skrivelse fra Gjensidige, så er det jer som ejere, der skal løfte bevisbyrden mht. skader og selv afholde udgifterne til de undersøgelser de er nødvendige. Dette er normal praksis.

Gjensidige ønsker informationer til sagsbehandlingen iflg. skrivelse af 24.04.2024. Info er tilsendt til Gjensidige.

- Følgende ønskes oplyst:
- Beskrivelse af forholdet (forholdene ind. årsag og omfang)
- Billeder af forholdet tæt på og på afstand
- Plantegning med markering af forholdets placering
- Den beskadigede bygningsdels alder
- Pris estimat incl. arbejdsbeskrivelse af udbedring
- Kopi af den underskrevne købsaftale
- Salgsopstilling incl. billeder.

Undersøgelse/skadesvurdering: Undersøgelse af hus er udført ved visuel besigtigelse og målinger samt foto.

Dokumentation ved målinger, evt. fysiske indgreb samt foto. Endvidere henvisninger til erfaringsblade fra Byg Erfa, Træbranchens Oplysningsråd og murerfagets oplysningsråd MURO.

Beboelse:**Murværk/facade:****Konstatering:**

Udvendigt murværk fremstår med gavle med net puds samt facader med maling. Net puds på gavle har flere steder mangelfuld vedhæftning til oprindeligt murværk og der kan konstateres flere steder med løst, hullydende og revnet puds. Net har stedvis ikke ordentlig vedhæftning til oprindeligt murværk. Der kan måles fugt i ydervægge. Net puds på gammelt murværk skal udføres på et jævnt lag grundpuds og mens denne puds er frisk og vådt, skal armeringsnettet påføres direkte ovenpå grundpuds.

Påstand:

Net puds vurderes ikke udført teknisk korrekt og dette giver anledning til følgeskader såsom løst og revnet puds og armeringsnet med mangelfuld vedhæftning til oprindeligt murværk.

Faglitteratur: Vedhæftet)

Byg-Erfa erfaringsblad (21)231021 - Udvendig isolering med facadepuds.

MURO - Murerfagets Oplysningsråd.

Tagkonstruktion:**Konstatering:**

Tagkonstruktion er opbygget med hanebåndsspær og betontagsten. Der er undertag sort/grå Monarfol. Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at isolering ligger tæt op imod undertaget og at dampspærren ligeledes ligger tæt op ad isoleringen. Der er således ikke den foreskrevne udluftningsspalte mellem dampspærre og underlag. Endvidere slutter dampspærre ikke tæt op imod gavlmure, hvilket giver anledning til skimmeldannelse. Der kan måles fugt i gavlydervægge på 1. sal, bl.a. grundet udsivende tagvand fra tagbelægning.

Påstand:

Ventilationsforhold i tagkonstruktionen er ikke udført korrekt med ventilationsspalte og der er risiko for skimmel, svamp etc. i konstruktionen. Videre giver den manglende tæthed mellem dampspærre og gavlmure anledning til skimmeldannelse. Gavlmure er opfugtede. (Se foto)

Faglitteratur: (Vedhæftet)

Byg-Erfa erfaringsblad (27)221218 - Banevareundertage - udførelse og (27)221217 - Underlage projektering

Udhus:**Konstatering:**

Det flade tag på udhuset er ikke ventileret og der mangler inddækning mellem paptaget og nabomur.

Påstand:

Manglende ventilering af flade tage medfører nærliggende risiko for fugt, skimmel og råd i tagkonstruktionen. Der bør minimum være en spalte ved tagfod og ved tilstødning til nabomur på 30 mm.

Faglitteratur: (Vedhæftet)

Byg-Erfa erfaringsblad (27)130605 - Tagkonstruktioner med lille hældning - ventilation og fugtforhold."

Af besked af 10/9 2024 fra selskabets bygningstaksator til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har modtaget og læst rapporten fra [ingeniørrådgiver]

Jeg fik ved besigtigelsen det indtryk at rapporten indeholdt beviser/sandsynliggørelse for de forskellige forhold, jf. betingelserne pkt. 3.3.

I rapporten er beskrevet påstande.

...

Facade:

Påstanden er ikke-korrekt udført facadepuds.

Via google streetview ses østfacaden pudset i 2012.

Dermed min 12 år gammel.

Det er ikke unormalt at pudsede facader kræver vedligehold efter 10-12 år.

Når man i ejerskifteforsikrings regi taler om ovennævnte begreb 'nærliggende risiko', er det ud fra opførelsestidspunktet, ikke overtagelsestidspunktet.

Ud fra dette og det forventede vedligehold for netpudsede facader, er der ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Endvidere set i perspektivet at ejerskifteforsikringen dækker skader ved overtagelsen og dette nu er fire år siden.

Tag:

Ventilationsforhold er ikke udført korrekt.

Som jeg fortalte ved besigtigelsen, er en konstruktionsfejl i sig selv ikke en dækningsberettiget skade.

Ovennævnte skadesbegreb skal være opfyldt for at ejerskifteforsikringen kan træde ind i et forhold.

Der mangler forsat dokumentation for en faktisk skade vedr. dette, men jeg vil, med din accept, rekvirere et tagfirma, [tagspecialist], til at foretage et destruktivt indgreb, for yderligere undersøgelse. Dette fordi jeg mistænker årsagssammenhæng mellem skimmelangrebet i skabet indvendigt og den mørke plamage af løber udvendigt på vestgavlen.

Dette betales pr. kulance af Gjensidige, men skal ikke forstås som at forholdet er dækket.

Det er til videre behandling.

Jeg afventer accept.

Endvidere mangler jeg stadig svar på hvornår I oplevede vandindtrængning første gang i østgavlen? Se mail af 27/8.

Udhus:

Manglende ventilation

Taget på udhuset er af ældre dato. Opbygningen vurderes at være som den tids byggeskik. Der ses ikke usædvanlig opbygning.

Det er korrekt at den fagligt veludførte opbygning i dag vil være inddækning med tilpassede aluprofiler og med byggeskikken i dag vil man også etablere ventilation, men alderen af bygningsdelen tilskyndet tiden efter overtagelsestidspunktet (2020) vurderes der ikke at have været en skade ved overtagelsen jf. skadesbegrebet.

Udhuset blev ikke fremvist indvendigt ved besigtigelsen, men på billedet side 7 i rapporten to løbere af vand ved loftet.

Er dette udbedret?"

Ankenævnet *for* Forsikring

21.

103079

Af rapport af 11/11 2024 fra tagspecialist indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Konklusion

Ved gennemgang af [ejendommen], er der opdaget flere fejl og mangler. Disse fejl og mangler bliver beskrevet længere nede i rapporten. Det er ikke sikkert at disse fejl og mangler er dækket af forsikringen, da der kan være tale om alm. vedligehold eller forhold som ikke er alm. Byggeskik, men ikke er grund til nedbrydning eller andre fejl.

Huset er gået i gennem med termisk kamera og med endoskop kamera, og der er flere steder rundt på taget afmonteret tagsten for besigtige taget bedre.

Der er et enkel sted i soveværelset, hvor det har været mulighed for at afmonterer en rustik-brædder hvor man kan se op i loft konstruktionen.

Det fugt som er løbet ned af gavlene, skyldes mangelfuld isolering i gavlen mod øst, da fugten kan hoppe sig op bag dampspærre, da damp spærren er utæt ind i mod gavlen. Gavlen mod vest, her kan det fugt som er løbet ned af gavlen godt skyldes dobbelt dampspærre og mangelfuld isolering.

Der er skunk på begge sider af tagfacaden, ca. fra tagrende og 1,4m op, her starter skråvæg, hvor der er isoleret helt op mod undertag, der er meget få undertags strammer monteret på taget.

...

Blå pil på observationsoversigt nr. 2 Gavl mod vest

De termiske billeder viser mangelfuld isolering fra vinduer og op, og ned på begge sider er vinduet mangler der 40-60cm isolering

Mangelfuld isolering er i en kategori rød (Kritisk skade)

Kan give fugtskade og vand dråber som løber ned ad væggen

...

Blå pil på observationsoversigt nr. 2 Gavl mod vest

Her viser termiske billeder, at der hele vejen ned mangler ca. 50cm isolering.

Mangelfuld isolering er i en kategori rød (Kritisk skade)

...

Blå pil på observationsoversigt nr. 1 Gavl mod øst

Gavl mod øst her ses ikke noget på termisk billeder.

Men undersøgelser med endoskop kamera viser, at der intet isolering er i gavlen fra etageadskillelse og op.

Mangelfuld isolering er i en kategori rød (Kritisk skade)

...

Blå pil på observationsoversigt nr. 3 Facade mod nord

Isolering ser fin ud

...

Røde stjerne på observationsoversigt siden mod nord

Der er afmonteret tagsten i dette område. Der er flere fejl i montering af taget.

...

Røde stjerne på observationsoversigt siden mod nord

Billedet er af den nederste taglægte, her skal der være 2,5cm luft, men den er nede på 0,5cm. Men der er ingen skade.

...

Ankenævnet *for* Forsikring

23.

103079

Røde stjerne på observationsoversigt siden mod nord

Undertaget er en undertag som minder meget om en viking undertag 200 MH, men der er ikke fundet nogle nummer på. Så om den er diffusionsåbent ved jeg ikke.

Men jeg har flere steder i samlingerne taget, undertaget til side, der er ikke tegn på fugt ophobning i isoleringen eller ligende under undertaget.

...

Røde stjerne på observationsoversigt siden mod nord

Ved tag fod er der monteret en ekstra undertag som monarfol. Men kun fra tagrende og 1m op. Der er skunk i dette område, så ingen fugt ophobning.

Billedet her er under er fra skunken, pilen er hvor monarfol ender.

...

Røde stjerne på observationsoversigt siden mod nord

Stenene her er afmonteret for at se, om hvordan opbygningen er ved gavlen. Her er det bygget op med alm. Undertag. den som minder om viking 200 MH
Ingen fugt ophobning i dette område.

...

Gul kryds på observationsoversigt siden mod nord

Stenene her er afmonteret for at se, om opbygningen er den samme over hele taget.

Det er samme opbygning, for lidt luft ved nederste tag lægte.

Billedet her under, er det som er brugt til ventilation/fugleklodse en 18mm krydsfiner

...

Røde stjerne på observationsoversigt siden mod nord

Rundt ved alle klemplisterne er der smurt noget tjære på, på begge sider af klemlisten.

...

Gul kryds på observationsoversigt siden mod nord

Billedet her er taget ved orange firkanter, i hele det orange område er der dobbelt undertag, undertaget som er under er monarfol undertag.

Det kan ses ved blå pil.

Dette kan være grunden til, at der er fugt ophobning på indvendig side.

...

Lilla kryds på observationsoversigt gavlen mod vest

Damp spærren er en sort plastik, men den er ikke tæt ud mod muren. Dette område er lige ved soveværelset, i orange område. Der er fugt ophobning i dette område, der er dobbelt dampspærre i hele det markeret område med orange.

...

Lilla kryds på observationsoversigt gavlen mod vest.

Undersøgelse med endoskop kamera, viser at der er mangel fuld isolering, samme billede som termisk kamera viser.

...

Grøn firkant på observationsoversigt ved kip.

Billedet er taget op i loftrummet fra soveværelset og ned mod gavlen mod øst.

Der er dobbelt dampspærre 1 dampspærre under rustikloftet og 2 under isoleringen. Der er ikke tegn på skade."

Ankenævnet for Forsikring

25.

103079

Af besked af 12/12 2024 fra selskabets bygningstaksator til klageren fremgår bl.a.:

"I tillæg til mail af 10-09-24 skal jeg her vende tilbage til afgørelsen på det manglende punkt.

Tag:

Efter firmaet [tagspecialist] har besigtiget og undersøgt forholdene, kan jeg meddele dækning af følgende:

Undertaget ved vestgavl. Dette ligger 'dobbelt' jf. rapport.

Jf. rapporten er resten af tagfladen lagt med, hvad der vurderes som Viking 200 mh, en diffusionsåben type. Her er der ikke krav om ventilation mellem isolering og denne, hvorfor der ikke vurderes at være et generelt issue med konstruktionen.

Ved besigtigelsen kunne der ved vestgavlen konstateres armeret banerullevare, formentlig monarfol. Dette vurderes tilsvarende af [tagspecialist], og der beskrives i deres rapport, at dette forekommer langs hele vestgavlen.

Monarfol er ikke diffusionsåben og er derfor afhængig af ventilation mellem isolering og denne.

Jf. [tagspecialistens] rapport kunne der konstateres mangelfuld isolering i begge gavle, hvilke vurderes at være årsag til kondensen, der ses løbe ned af gavlene indvendigt.

På baggrund af ovenstående kan der tilbydes dækning for udbedring af undertagets nuværende afslutning ved vestgavl i form af udskiftning af den ikke diffusionsåbne undertag.

Isolering i gavlene, eller mangel på samme, er ikke et forhold, der kan henføres til ejerskifteforsikringens skadesbegreb, da forholdet er hvad der må forventes af en konstruktion fra 1914, jf. salgsopstillingen. Endvidere beskriver sagsrepræsentationen at huset er energimærke D, hvilket også kan indikere at der er plads til forbedringer ift. energiforbruget.

[Tagspecialist] har endvidere takseret udbedringen følgende:

Arbejdet omfatter:

Opstilling af stillads ved gavlen mod vest, afmontering af 4 rækker sten fra tag fod og op til rygning, på begge tagflader.

Udskiftning af monarfol undertag, som beskrevet i rapporten, undertag udskiftes til diffusionsåbent undertag.

Montering af gamle tagsten igen.

Materiel: 2.500 kr.

Materiale: 3.500 kr.

Arbejdsløn: 12.375 kr.

Div. (ks m.m.) 950 kr.

I alt 19.325 kr.

Moms på ovennævnte 4.831,25 kr.

Selvrisko -5.300 kr.

Erstatning til udbetaling 18.856,25 kr.

Svar til kommentar vedr. facadepuds, så er der i tilstandsrapporten, en note under pkt. 2.1 om at der skal forventes løbende vedligehold, henset til alderen.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre det er klart forkert beskrevet. Det er dog ikke tilfældet her."

Af besigtigelsesrapport af 7/4 2025 fra selskabets bygningstaksator fremgår bl.a.:

"Årsag til afgørelse: Destruktiv indgreb for undersøgelse af årsag til vandindtrængning langs loft på indervæg

...

Tagkonstruktion:

2-lags tagpap, traditionelt

Tagkrydsfinér

Ventilation, min 50 mm

Isolering

Dampspærre

Profilbræddeloft

Ydervægskonstruktion:

Fer/not træbeklædning

Vindpap

Forskalling, vandrette lægter for fastgørelse af træbeklædning. Evt. isolering er ukendt, men dog max 38 mm.

Halvstensmur, vandskuret indvendigt

Opgaven gik på at undersøge tagets tilstand som følge af manglende ventilations riste mv., FTs anmeldelse går på en dækningsberettiget skade på EJS, da han har oplevet vand på indersiden af ydervæggen.

Der blev åbnet for paptaget, et område ca. over vinduet på ca. 30x50 cm langs gavlen mod vejen.

Der kunne konstateres en gammel hvepserede anlagt ovenpå halvstensmuren. Der kunne ikke ses aktivitet i reden. Den blev fjernet ved lejligheden.

På undersiden af tagkrydsfinéren og på spærrene, kunne der ikke konstateres fugt eller skimmel.

Ud fra ydervæggens opbygning, vurderes årsagen til kondensvandet at være kondens som følge af kuldebro pga. konstruktionens opbygning."

Af intern taksatorrapport af 4/6 2025 fra selskabets seniortaksator/ingeniør fremgår bl.a.:

"Besigtigelse:

Ejendommen er tidligere besigtiget af vor taksator [bygningstaksator] og ligeledes af [tagspecialist]

d. 7.11.2024 mht. tagkonstruktionen.

Skaderne blev genbesigtiget af undertegnede d. 27.03.2025 kl. 12.

...

Vurdering:

Med baggrund i notatet dat. 19.08.2024 fra [klagerens ingeniørrådgiver] følger min vurdering:

Pudset facader

Ankenævnet for Forsikring

27.

103079

Flg. Anmeldes:

Påstand: Net puds vurderes ikke udført teknisk korrekt og dette giver anledning til følgeskader såsom løst og revnet puds og armeringsnet med mangelfuld vedhæftning til oprindeligt murværk.

Ved min gennemgang af facaderne d. 27.03.2025 og efterfølgende af [muremester1], kunne der ses mindre afskalninger af netpuds samt på SØ gavl og mindre svindrevner i netpudsen på NV gavl.

Der henvises til mine fotos fra besigtigelsen.

I Tilstandsrapporten fra 2020 fremgår:

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavl	K1	Der er mindre svindrevner i puds på gavl mod vest. Note: Der kunne i det konkrete tilfælde umiddelbart ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader
	K1	Murværket har enkelte revner mod syd og nord. Note: Bygningens alder taget i betragtning skønnes forholdet at være i ro, men det kan ikke udelukkes at det vil kræve løbende vedligeholdelse.
4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K1	Soklen har enkelte mindre revner mod nord, syd og vest. Note: Bygningens alder taget i betragtning skønnes forholdet at være i ro, men det kan ikke udelukkes at det vil kræve løbende vedligeholdelse.
	K1	Soklen har pudsafskalninger og løs puds mod vest.

Facadepuds er formentlig udført i 1996 jf. sælgeroplysningerne pkt. 1.3

1.3	Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? Hvis ja, hvilke og hvornår? Renovering af udhus og tilbygning-Bryggers År 1996	☒ ☐
3.	Yder- og indervægge / skillewægge	
3.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner eller andre skader i yder- eller indervægge/skillewægge? Hvis ja, hvor? Revner i gavl, er repareret og pålagt netpuds.	☒ ☐

[Muremester1] vurderer i sin mail dat. 23.05.2025 følgende:

...

'Hermed svar på sagen i ...

Facaden er lavet med netpuds direkte på murværk

man kan se nogle enkelte revner i pudsen som kan udbedres med rep. inkl. net på de berørte områder

facaden er afsluttet med en mineralsk finpuds som ikke er blevet malet en mineralsk finpuds skal altid males

så opnår man en stærkere facade som er mere modstandsdygtig'

...

Vurdering facadepuds:

Ud fra min besigtigelse af facadepuds, så vurderes de konstaterede revner og afskalninger ikke at være udover hvad man må forvente for en pudset ejendom fra 1914.

Netpuds udført i 1996 knap 30 år må forventes at skulle vedligeholdes med udbedring/eftergåelse af revner i facadepuds samt mindre afskalninger.

Huset er beliggende i ..., som må betegnes at være kystnært beliggenhed i udsat miljø med vindpåvirkning og havgus.

I tilstandsrapporten er der angivet mindre svindrevner i puds, og at det vil kræve løbende vedligeholdelse.

Af [muremester1's] er det revner i netpuds, som kan repareres, men han bemærker også, at facaderne står med indfarvet puds, der ikke er malet.

Kunden har nu haft huset i 4 år uden at der er foretaget nogen form for løbende vedligeholdelse/reparation eller maling af facaderne, og de anmeldte pudsskader vurderes at henhøre runde ralmindelig løbende vedligehold for et hus med den alder og beliggenhed.

Et hus fra 1914 må der påregnes mindre bevægelser med mindre revner til følge.

Jeg vurderer derfor at revnerne er korrekt beskrevet i Tilstandsrapporten, og de anmeldte revner og afskalninger på facadepuds er forventelig, når de i TR registrerede revner ikke er blevet udbedret.

Vurdering revner over gavlvindue i SØ facade på 1. sal:

Ved min besigtigelse kunne der konstateres revner i tegloverligger i begge sider af gavlvinduer i værelse på 1. sal.

Revnerne er gennemgående i både for og bagmur. Der henvises til mine fotos fra besigtigelsen.

Revnerne i bagvæggen i gavlværelset kan også anes på fotos fra værelset i salgsoptstillingen.

Er dog forsøgt tilfugtet/malet.

Det vurderes, at revnerne over de 2 gavlvinduer har været tilstede ved overtagelsen, og nu har udviklet sig.

Revnerne burde være beskrevet i selve Tilstandsrapporten, men fremgår kun af sælgeroplysningerne pkt. 3.1.

Dette forhold bør derfor anerkendes, og der skal indhentes et tilbud fra en murer på udbedring af tegloverligger over de 2 vinduer på 1. sal i SØ gavl.

Vurdering Tagkonstruktion på beboelsen:

Forholdet blev besigtiget, men der henvises til vor tidligere delvise anerkendelse af dette forhold jf. dækningstilsagn fra [bygningstaksator] iht. rapport fra [tagspecialist].

Der kunne ikke ses yderligere skader på skråvægge på 1. sal.

Vurdering Tagkonstruktion tagpaptag på udhus/sidebygning:

Sidebygningen er formentlig et tidligere udhus, som efterfølgende er indrettet til disp. Rum og værelse jf. salgstegningen. Se også BBR arkiveret på skadesagen.

Der ses ikke at det flade tagpaptag er udført med ventilering i udhæng eller i selve tagpaptaget.

Der kunne ved min besigtigelse ikke se skader udover at der var en enkelt fugtløber/stribe på bagvæggen ved ydervæggen.

Ankenævnet for Forsikring

29.

103079

Ved [bygningstaksators] efterfølgende besigtigelse blev der åbnet op i taget, se hans besigtigelsesrapport 08.04.2025.

Der kunne ikke ses skader hverken fugt eller skimmel, og det vurderes at være almindelig kondens pga. kuldebroer.

Forholdet bør afvises, da der ikke er konstateret skader udover almindelige kuldebroer for et tidligere udhus."

Af intern mail af 27/6 2025 fra selskabets seniortaksator/ingeniør fremgår bl.a.:

"Jeg har talt med [murermeister1] igen, og han oplyser, at man anbefaler at en mineralsk puds kan males, såfremt man ønsker en stærkere overfladebehandling, som er mere modstandsdygtig og mere fugtafvisende.

Det er jo et valg man gør, om man ønsker løbende vedligeholdelse af pudsen, eller man vælger en malet overflade, som så skal males min. hver 5 år. Men som er mere resistent for mindre revner og derfor mindre løbende vedligehold."

Af bemærkninger af 15/7 2025 fra selskabets bygningstaksators til klagerens ingeniørs brev af 11/7 2025 fremgår bl.a.:

"Ad 1 [tagkonstruktion]

Undertaget vurderes at være af diffusionsåbent type ud fra overfladens struktur, og samme udtaler undersøgende håndværker.

Generelt ses ikke en skade jf. skadesbegrebet i tagkonstruktionen, der kan henvises til tvivlen ang. diffusionsåbenhed eller ej. Kun ved vestgavlen, for hvilken der allerede er givet dækningstilsagn.

Ang. risiko for fugtophobning, henvises til at nærliggende risiko, jf. skadesbegrebet, kan denne ikke gøres gældende med henvisning til alderen på bygningsdelen. Samme gælder for mindre luft under nederste lægte end foreskrevet.

Endvidere henvises til at ejerskifteforsikringen gælder for skader ved overtageselsen. Der er ikke påvist en skade 4 år efter overtagelse, hvilket også gør nærliggende risiko irrelevant.

Ad 2 [sidebygning]

Der blev under det destruktive indgreb ved besigtigelsen, ikke konstateret en skade.

Der henvises til skadesbegrebet for ejerskifteforsikringen der forudsætter nedbrud, svækkelse m.m. der sænker den byggetekniske værdi, for at kunne træde ind i et forhold.

Vedr. punkter der bør være påtalt i tilstandsrapporten, bør disse forelægges byggesagkyndig. Det vil ikke være en forsikringsbegivenhed."

Af intern mail af 15/7 2025 fra selskabets seniortaksator/ingeniør fremgår bl.a.:

"Hermed mine kommentarer til de fremsendte bemærkninger fra [klagerens ingeniørrådgiver].

Som udgangspunkt er det meste af teksten en kopi af det tidligere fremførte 'Første høring hos selskabet' som er arkiveret i E-arkiv dat. 20.02.2025.

Ankenævnet *for* Forsikring

30.

103079

Herudover er der enkelte tilføjelser/bemærkninger fra [klagerens ingeniørrådgiver].

Tagkonstruktion:

Hvis underlaget ikke kan dokumenteres diffusionsåbent indebærer det en risiko for fugtophobninger i isolering og spær med deraf følgende skadesrisici.

Aftalt at [bygningstaksator] svarer herpå mht. dækningsomfang mv. Men det er der jo svaret på tidligere?

Det er jo op til kunden at dokumentere at undertaget ikke skulle være diffusionsåbent, og skader som følge heraf.

Udvendigt murværk:

Det gøres derfor fortsat gældende, at den udførte netpuds på gavle ikke er udført korrekt (mangelfuld afrensning af murværk, armeringsnet ikke monteret korrekt i 1. pudslag samt tyndt afslutningspuds).

Der henvises til mit tidligere svar dat. 27.06.2025 sammen med [muremester1's] vurdering.

Der foreligger ikke yderligere fra [klagerens ingeniørrådgiver], som skulle underbygge hans påstande om det udførte netpuds.

I øvrigt er forholdet jo vedr. puds i gavle beskrevet i Tilstandsrapporten pkt. 2.1 K1, og disse revner kan sagtens have udviklet sig siden de blev registreret i Tilstandsrapporten i 2020 (5 år siden)

Endvidere burde revner ved vinduer på 1. sal samt skimmelaftegninger indvendigt på 1. sal være påtalt af den byggesagkyndige.

Ja de indvendige revner ses også på fotos i salgsoptillingen. Og ejerskifteforsikringen er også gået i dækning herfor.

Mht. skimmel må der henvises til at det kan skyldes almindelige forekommende kuldebroer.

I øvrigt dækker ejerskifteforsikringen ikke forhold/fejl, som vedrører Energimærkerapporten.

Indvendigt murværk

Forholdet burde være påtalt af den byggesagkyndige.

Mht. skimmelaftegninger, så kan de sagtens have udviklet sig i løbet af de 5 år der er gået.

Men der er jo generelt kuldebroer i et hus fra 1914.

Men generelt må der jo henvises til tillægget i Tilstandsrapportens hustypebeskrivelse hvor følgende jo fremgår:

OBS Punkter

Fundament/gulve

Trægulve udført direkte på jord kan blive opfugtede på grund af fugt fra underlaget. Opfugtning kan eventuelt medføre råd og svampeangreb og/eller skimmelvækst (herunder lugtgener).

Vægge

De murede yder- og indervægge kan ved overgangen til fundament mangle fugtspærre, eller denne kan være nedbrudt.

Fugt kan trænge op i bunden af den nederste del af murstensvæggen, hvis der ikke er fugtspærre. Dette kan medføre mørkfarvning*.

På grund af det massive murværk kan der være en kuldebro (koldt område) ved de indvendige vindueslysninger, dørhuller og hushjørner, som kan medføre mørkfarvning*.

*) Mindre omfang af mørkfarvning må forventes på overflader, som er særligt udsatte for fugt, eller som har ringe isolering. Mørkfarvning skyldes ofte støvfigurer (ansamling af støv), men kan undertiden være skimmelvækst. Sådanne overflader bør være tilgængelige og jævnligt kunne rengøres.

Sidebygning:

Forholdet burde være påtalt af den byggesagkyndige.

Aftalt at [bygningstaksator] svarer herpå. Men jf. hans fotos fra besigtigelsen d. 07.04.2025 er der ikke konstateret fugtskader i tagkonstruktionen

Generelt kan vi henvise til at kunden og dens rådgiver må klage over Tilstandsrapporten iht. vejledningen i Tilstandsrapporten, såfremt de mener der er fejl i udarbejdelsen af Tilstandsrapporten."

Af intern mail af 20/8 2025 fra selskabets bygningstaksator fremgår bl.a.:

"Tagkonstruktion

Dampspærren er ikke almindeligvis tætsluttende ved montage anno 2000+-, slet ikke ifbm. renoivering. Jeg mener de skal påvise nedsat brugbarhed pga. forhøjet skimmelniveau, hvis vi skal dække dette

Udvendigt murværk

Synes det er en underlig kommentar om murermester, men ifølge <https://ordnet.dk/ddo/ordbog?query=ekspert> er betydningen 'person der har en stor viden om et bestemt (fagligt) område', og det har vores rekvirerede murer.

Jeg mener at nettet generelt sidder godt fast, bortset fra den 0,5x0,5m de har påpeget.

Indvendigt murværk

Samme som ved tagkonstruktion

Fladt tag med ensidigt fald over sidebygning m/bryggers og bad!

Fastholdes. [Klagerens ingeniørrådgiver] var selv med til åbning af taget og så at der ikke er skade som følge af manglende ventilation

'PS' om langtrukket behandling

Jeg ser ikke yderligere dækning eller forsækning fra vores side."

Af intern mail af 21/8 2025 fra selskabets seniortaksator/ingeniør fremgår bl.a.:

"Her er mine kommentarer og bemærkninger til [klagerens ingeniørrådgiver]:

Tagkonstruktion

Ved min besigtigelse sås der ikke større skimmelfægtninger på overgang vægge loft på 1. sal. Var formentlig vasket ned.

I et hus med de oprindelige gavlvægge fra 1914 må der påregnes kuldebroer, som kan give misfarvning og skimmel.

Dette fremgår også af Tilstandsrapporten under OBS-punkterne i hustypebeskrivelsen for et byhus:

Vægge

*På grund af det massive murværk kan der være en kuldebro (koldt område) ved de indvendige vindueslysninger, dørhuller og hushjørner, som kan medføre mørkfarvning**

**) Mindre omfang af mørkfarvning må forventes på overflader, som er særligt udsatte for fugt, eller som har ringe isolering. Mørkfarvning skyldes ofte støvfigurer (ansamling af støv), men kan undertiden være skimmelvækst.*

Sådanne overflader bør være tilgængelige og jævnligt kunne rengøres.

Udvendigt murværk

Der er ikke fremlagt yderligere dokumentation fra [klagerens ingeniørrådgiver] om at netpuds skulle være fejludført.

Så jeg henviser til min tidligere besvarelse jf. mail dat. 15.07.2025.

Vi har haft [murermeister1] til at besigtige facaderne og facadepudsens, og det er hans faglige vurdering der ligger til grund for afgørelsen.

[Murermeister1] beskæftiger sig udelukkende med facadepuds...

...

Indvendigt murværk

Der henvises til mit svar under tagkonstruktion.

Fladt tag med ensidigt fald over sidebygning m/bryggers og bad!

Det at taget ikke er opbygget iht. dagældende vejledninger, er ikke en skade i sig selv.

Mangler der ej heller en skade i sig selv.

Ankenævnet for Forsikring

34.

103079

Herudover har jeg ikke yderligere kommentarer, men henviser til [bygningstaksatorens] bemærkninger.

'PS' om langtrukket behandling

Ingen yderligere kommentarer hertil."

Af tilbud vedrørende facaderenovering af 27/8 2025 fra murermester2 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"

Nr.	Tekst	Antal	Enhed	Stk. pris	Pris
1	- Følgende gør sig gældende for alle 4 facader: Udførelse af netpuds, herunder montering af fibernet samt hjørneprofiler i fiberpuds, Facaderne spartles efterfølgende, og slibes klar til primer. Facaderne primes, og slutpudses i farve (farve aftales med kunde) Stillads til arbejdet er indregnet	1	stk.	0,00	0,00
1	Vest gavl - Eksisterende netpuds fjernes, og der renses ned	1	stk.	37.100,00	37.100,00
1	Syd - Afrenses med højtryk - vand	1	stk.	23.290,00	23.290,00
1	Øst - gavl - Eksisterende netpuds fjernes, og der renses ned	1	stk.	37.100,00	37.100,00
1	Nord - Afrenses med højtryk - vand	1	stk.	14.974,00	14.974,00
1	Forbehold. - Alt hvad der er i vejen for arbejds udførelse skal være fjernet inden evt. opstart. Muret baghus er ikke inkluderet i prisen, Efterfølgende malerarbejde er ikke	1	stk.	0,00	0,00
	inkluderet i prisen, såsom gesims, sålbænke sokkel.				

(Momsfrit beløb: 0,00 - Momspligtigt beløb: 112.464,00)

Subtotal :	112.464,00
25,00% moms :	28.116,00
Total DKK :	140.580,00

"

Af intern mail af 2/9 2025 fra selskabets seniortaksator/ingeniør fremgår bl.a.:

"Jeg har set på det fremsendte tilbud fra murermester2 (vedhæftet).

Tilbuddet omfatter nyt netpuds på begge facader og begge gavle.

Jf. Tilstandsrapporten er det kun gavle som er udført med netpuds:

3.	Yder- og indervægge / skillevægge	
3.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner eller andre skader i yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvor? Revner i gavl. er repareret og pålagt netpuds.	☒ ☐

Facaderne er udført som traditionel vandskuring/puds, og på facader er også angivet revner:

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K1

Der er mindre svindrevner i puds på gavl mod vest.

Note: Der kunne i det konkrete tilfælde umiddelbart ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader

K1

Murværket har enkelte revner mod syd og nord.

Note: Bygningens alder taget i betragtning skønnes forholdet at være i ro, men det kan ikke udelukkes at det vil kræve løbende vedligeholdelse.

Jeg mener derfor ikke dette nye tilbud kan accepteres, idet det dækker forhold som ikke kan henføres til de anmeldte skader på murværket.

Udførelse af netpuds på facader er at betragte som en forbedring, og udbedring af revner, nævnt i TR på facader er påregnelige udgifter."

Af tilbud af 10/9 2025 fra murermester3 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Tilbud at udbedring af gavle

beskrivelse af opgaven

Efter gennemgang af de eksisterende netpudsede gavle er det konstateret, at arbejdet ikke er udført korrekt. Der ses følgende fejl og mangler:

- Utilstrækkelig af puds (bilag 1)
- Manglende hæftning til underlaget (bilag 2-3)
- Revnedannelser pga. forkert pudsopbygning
- Manglende forbehandling af underlag

Derfor foreslås følgende udbedringsarbejder:

1. Nedtagning af eksisterende løs puds og net
2. Forbehandling af underlag (rens, primer/binder)
3. Påføring af ny 4 mm grundpuds med net og 3 mm mellemlag
4. Slutpuds 3 mm (diffusionsåben og vejrbestandig puds)
5. Alle lag udføres iht. leverandørens anvisninger og med korrekt tørretid

Pris på udførelse af Netpuds

Netpuds 56m2

inkl stillads

Pris ekskl. moms:

35.000,- DKK

Moms 25%:

8.750,- DKK

Pris inkl. moms:

43.750,- DKK"

Af intern mail af 16/9 2025 fra selskabets seniortaksator/ingeniør fremgår bl.a.:

"Tak for de fremsendte tilbud vedr. facadepuds og udtalelse fra rådgiver.
Hermed mine bemærkninger:

Bemærkninger fra [klagerens ingeniørrådgiver]

Hans notat henviser blot til de 2 indhentede murer tilbud, og der er ikke yderligere dokumentation, der underbygger hans konklusioner om at netpuds er udført forkert.

I øvrigt er det kun de 2 gavle, der er udført med netpuds.
Facader er udført som traditionelt facadepuds.

Tilbud fra murermeister2

Jeg henviser til mine tidligere kommentarer det fremsendte tilbud fra [murermeister2] jf. mail af 02.09.2025.

Der er ikke fremkommet nyt her.

Tilbud fra [murermeister3]

Dette tilbud incl. fotos drejer sig kun om gavlene øst og vest.

De fremsendte fotos af netpuds på gavle viser ikke, at der er større skader udover hvad der er beskrevet i Tilstandsrapportens pkt. 2.1, samt hvad man må påregne som almindelig løbende vedligehold af facadepuds på et ældre pudset hus."

Af intern mail af 16/9 2025 fra selskabets bygningstaksator fremgår bl.a.:

"Svar til [klagerens ingeniørrådgivers] kommentarer

1: Utilstrækkelig af puds

Puds er udført jf. vejledning/gældende praksis.

2: Manglende hæftning af puds til underlaget

Jeg mener stadig ikke vi har konstateret generel dårlig vedhæftning af nettet, udover den lille plet på østgavlen, som er udtryk for almindelig og forventelig vedligeholdelse.

3: Revnedannelser pga. forkert pudsopbygning

Fra TR:

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K1

Der er mindre svindrevner i puds på gavl mod vest.

Note: Der kunne i det konkrete tilfælde umiddelbart ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader

K1

Murværket har enkelte revner mod syd og nord.

Note: Bygningens alder taget i betragtning skønnes forholdet at være i ro, men det kan ikke udelukkes at det vil kræve løbende vedligeholdelse.

Der er ikke noget i denne sag, som viser, at pudsopbygningen skulle være udført forkert.

4: Manglende forbedring af underlag (ifb. udførelse af netpuds).

Tror han mener forbehandling, ikke forbedring

Mener stadig ikke at der udførelsesfejl eller andet for facaderne, som er udtryk for dækningsberettigende skade. Det er korrekt at den østlige gavl har en plet på ca. 0,5x0,5 m² der har sluppet underlaget, dette er udtryk for almindelige vedligeholdelse, som er forventeligt.

FT har ikke udført vedligehold i sin ejertid overhovedet.

I dokumentet der hedder 'Kommentarer fra repr. Klager' skriver advokaten at [murermeister2's] tilbud underbygger klagers påstand for gavlene.

Men [murermeister2's] tilbud er blot et tilbud på et stykke arbejde."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"18. Hvad dækker forsikringen

...

Skade

18.3

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, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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 skader« forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1914. I 1996 blev udhuset renoveret, og der blev opført en tilbygning, der forbandt udhuset med beboelsen. I 2005 blev der udført nyt tag. Forsikringstageren overtog ejendommen den 1/7 2020. Den 24/4 2024 anmeldte forsikringstageren fugtskader ved facader mod øst og vest og skimmelsvamp i skab mod ydervæg mod vest. Selskabet har anerkendt udbedring af undertagets afslutning ved gavlen mod vest i form af udskiftning af det ikke diffusionsåbne undertag. Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet fået forevist et nyt forhold og anerkendt udbedring af revne over gavlvindue på 1. sal i facade mod sydøst. Efter sagens indbringelse for nævnet har forsikringstageren solgt ejendommen, og den nye ejer

er indtrådt i forsikringstagerens rettigheder i sagen. Den nye ejer har ikke haft bemærkninger til sagen.

Nævnet bemærker, at klageren har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade, og at skaden var til stede på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen. Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Tagkonstruktionen på den oprindelige del af beboelsesbygningen

Klageren har anført, at det ikke vides, om der er tale om et diffusionsåbent undertag, at undertaget i øvrigt ikke er tætsluttende ved gavlmure eller ført ind over gavlmure og at det ved selskabets besigtigelse konstateres, at indtrængende slagregn på undertaget ikke kan løbe frit under lægter og ned i tagrender. Klageren har anført, at gavlmurerne er blevet opfugtet på grund af vand fra tagkonstruktionen. Klageren har anført, at forholdet fejlagtigt ikke er anmærket i tilstandsrapporten.

Selskabet har anført, at en tagspecialist har gennemgået taget og foretaget destruktive indgreb, og at der – fraset forholdet om det dobbelte dampspærre – ikke er dækningsberettigende skader. Selskabet har anført, at der ved de destruktive indgreb ikke er konstateret fugt, nedbrydning, skimmelsvamp eller andre forhold. Selskabets taksator og netværkshåndværker har begge vurderet, at undertaget er diffusionsåbent på baggrund af strukturen i undertagets overfalde. Der er ikke nærliggende risiko for skade på grund af mindre luft under nederste lægte, idet en sådan skade ville have vist sig på nuværende tidspunkt, når bygningsdelens alder tages i betragtning.

Det fremgår af klagerens ingeniørrådgivers notat af 19/8 2024, at "Tagkonstruktion er opbygget med hanebåndsspær og betontagsten. Der er undertag sort/grå Monarfol. Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at isolering ligger tæt op imod undertaget, og at dampspærren ligeledes

ligger tæt op ad isoleringen. Der er således ikke den foreskrevne udluftningsspalte mellem dampspærre og underlag. Endvidere slutter dampspærre ikke tæt op imod gavlmure, hvilket giver anledning til skimmeldannelse. Der kan måles fugt i gavlydervægge på 1. sal, bl.a. grundet udsivende tagvand fra tagbelægning. Påstand: Ventilationsforhold i tagkonstruktionen er ikke udført korrekt med ventilationsspalte og der er risiko for skimmel, svamp etc. i konstruktionen. Videre giver den manglende tæthed mellem dampspærre og gavlmure anledning til skimmeldannelse. Gavlmure er opfugtede".

Det fremgår af rapport af 11/11 2024 fra tagspecialist indhentet af selskabet, at "**Røde stjerne på observationsoversigt siden mod nord.** Der er afmonteret tagsten i dette område. Der er flere fejl i montering af taget. ... Billedet er af den nederste taglægte, her skal der være 2,5cm luft, men den er nede på 0,5cm. Men der er ingen skade. ... Undertaget er en undertag som minder meget om en viking undertag 200 MH, men der er ikke fundet nogle nummer på. Så om den er diffusionsåbent ved jeg ikke. Men jeg har flere steder i samlingerne taget, undertaget til side, der er ikke tegn på fugt ophobning i isoleringen eller lignende under undertaget. ... Ved tag fod er der monteret en ekstra undertag som monarfol. Men kun fra tagrende og 1m op. Der er skunk i dette område, så ingen fugt ophobning. Billedet her er under er fra skunken, pilen er hvor monarfol ender. ... Stenene her er afmonteret for at se, om hvordan opbygningen er ved gavlen. Her er det bygget op med alm. Undertag. den som minder om viking 200 MH Ingen fugt ophobning i dette område. ... **Gul kryds på observationsoversigt siden mod nord.** Stenene her er afmonteret for at se, om opbygningen er den samme over hele taget. Det er samme opbygning, for lidt luft ved nederste tag lægte. Billedet herunder, er det som er brugt til ventilation/fugleklodse en 18mm krydsfiner ... **Røde stjerne på observationsoversigt siden mod nord.** Rundt ved alle klemplisterne er der smurt noget tjære på, på begge sider af klemlisten. ... **Lilla kryds på observationsoversigt gavlen mod vest.** Damp spærren er en sort plastik, men den er ikke tæt ud mod muren. Dette område er lige ved soveværelset, i orange område. Der er fugt ophobning i dette område, der er dobbelt dampspærre i hele det markeret område med orange. ... **Lilla kryds på observationsoversigt gavlen mod vest.** Undersøgelse med endoskop kamera, viser at der er mangelfuld isolering, samme billede som termisk kamera viser. ... **Grøn firkant**

Ankenævnet for Forsikring

40.

103079

på observationsoversigt ved kip. Billedet er taget op i loftrummet fra soveværelset og ned mod gavlen mod øst. Der er dobbelt dampspærre 1 dampspærre under rustikloftet og 2 under isoleringen. Der er ikke tegn på skade".

Det fremgår af besked af 12/12 2024 fra selskabets bygningstaksator til klageren, at "Jf. rapporten er resten af tagfladen lagt med, hvad der vurderes som Viking 200 mh, en diffusionsåben type. Her er der ikke krav om ventilation mellem isolering og denne, hvorfor der ikke vurderes at være et generelt issue med konstruktionen".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagestidspunktet var forhold ved tagkonstruktionen – herunder i relation til undertaget, ventilation eller skimmelsvamp – der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand ud over, hvad selskabet har anerkendt at dække. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har anerkendt udbedring af undertagets afslutning ved gavlen mod vest i form af udskiftning af den ikke diffusionsåbne undertag.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af rapport af 11/11 2024 fra tagspecialist, at der kun er 0,5 cm luft ved nederste taglægte, men at der ikke er registreret skade.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af rapport af 11/11 2024 fra tagspecialist, at "undertaget er en undertag som minder meget om en viking undertag 200 MH, men der er ikke fundet nogle nummer på. Så om den er diffusionsåbent ved jeg ikke. Men jeg har flere steder i samlingerne taget, undertaget til side, der er ikke tegn på fugt ophobning i isoleringen eller lignende under undertaget".

Facader på gavle

Klageren har anført, at murværket på gavlene ikke er udført korrekt, og at der derfor forekommer revnedannelser, løst netpuds og fugt bag nettet. Klageren har fået foretaget boreprøver. Klageren har anført, at netpuds ikke har ordentlig vedhæftning til underlaget på grund af manglende primning af murværket, og at "en besigtigelse viser, at første pudslag, hvor armeringsnettet skal monteres/trykkes ind i er for tyndt. En følge deraf er, at armeringen løsnes fra det oprindelige murværk og fremstår nu partielt løst og med skader". Klageren har oplyst, at ifølge "ALFIX A/skal der være en grundpuds med net på 9-12 mm påført ad 2 gange og en slutpuds på 3,5 - 4 mm også påført af 2 gange. Det synes ikke at være tilfældet på nærværende ejendom". Klageren har indhentet to tilbud på udbedring af gavlene, hvor den ene murermeister har konkluderet, at der er utilstrækkelig puds, manglende hæftning af puds til underlaget, revnedannelser på grund af forkert pudsopbygning og manglende forbedring af underlag. Klageren har været i kontakt med Teknologisk Institut, som har foreslået, at der udmeldes en syns- og skønsmand. Klageren har anført, at "i så fald er spørgsmålet, Vil Gjensidige acceptere syns- og skønsmandens afgørelse og hvis denne giver bygningsejer ret afholde omkostninger til denne undersøgelse". Klageren har anført, at forholdet fejlagtigt ikke er anmærket i tilstandsrapporten.

Selskabet har anført, at der er tale om en ældre ejendom med netpuds (indfarvet puds formentligt udført i 1996), som allerede på tidspunktet for overtagelsen den 1/7 2020 fremstod med svindrevner, der skulle udbedres, hvilket fremgår af tilstandsrapporten, og at der er sket en videreudvikling efter overtagelsen på grund af manglende vedligeholdelse. Den manglende vedligeholdelse af revnerne har desuden medført en stedvis opfugtning af den underliggende pudskonstruktion og stedvis manglende vedhæftning til underlaget. Selskabet har oplyst, at ejendommen er beliggende i udsat miljø, hvilket i sig selv medfører en øget belastning på facaderne, hvorefter almindelig vedligeholdelse med udbedring af eksisterende revner er nødvendig for at opretholde styrke og virkning af facadepudsen. Selskabet har anført, at der konkret alene er afdækket et mindre lokalt område med afskallet puds, og at der ikke derudover er afdækket skader på facaden. Selskabet har anført, at der ikke er behov for skønsforretning, og at selskabet ikke kan anerkende at være bundet af en skønserklæring.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 2.1 om facader/gavle med K1-anmærkninger, at "Der er mindre svindrevner i puds på gavl mod vest. Note: Der kunne i det konkrete tilfælde umiddelbart ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader", og at "Murværket har enkelte revner mod syd og nord. Note: Bygningens alder taget i betragtning skønnes forholdet at være i ro, men det kan ikke udelukkes at det vil kræve løbende vedligeholdelse".

Det fremgår af klagerens ingeniørrådgivers notat af 19/8 2024, at "Udvendigt murværk fremstår med gavle med net puds samt facader med maling. Net puds på gavle har flere steder mangelfuld vedhæftning til oprindeligt murværk og der kan konstateres flere steder med løst, hullydende og revnet puds. Net har stedvis ikke ordentlig vedhæftning til oprindeligt murværk. Der kan måles fugt i ydervægge. Net puds på gammelt murværk skal udføres på et jævnt lag grundpuds og mens denne puds er frisk og vådt, skal armeringsnettet påføres direkte ovenpå grundpuds. Påstand: Net puds vurderes ikke udført teknisk korrekt og dette giver anledning til følgeskader såsom løst og revnet puds og armeringsnet med mangelfuld vedhæftning til oprindeligt murværk".

Det fremgår af besked af 10/9 2024 fra selskabets bygningstaksator til klageren, at "Via google streetview ses østfacaden pudset i 2012. Dermed min 12 år gammel. Det er ikke unormalt at pudsede facader kræver vedligehold efter 10-12 år".

Det fremgår af intern taksatorrapport af 4/6 2025 fra selskabets seniortaksator/ingeniør, at "Ved min gennemgang af facaderne d. 27.03.2025 og efterfølgende af [murermeister1], kunne der ses mindre afskalninger af netpuds samt på SØ gavl og mindre svindrevner i netpudsen på NV gavl. ... Facadepuds er formentlig udført i 1996 jf. sælgeroplysningerne pkt. 1.3. [Murermeister1] vurderer i sin mail dat. 23.05.2025 følgende: ... Facaden er lavet med netpuds direkte på murværk man kan se nogle enkelte revner i pudsen som kan udbedres med rep. inkl. net på de berørte områder facaden er afsluttet med en mineralsk finpuds som ikke er blevet malet en mineralsk finpuds skal altid males så opnår man en stærkere facade som er mere modstanddygtig' ... Vurdering facadepuds: Ud fra min besigtigelse af facadepuds, så vurderes de konsta-

terede revner og afskalninger ikke at være udover hvad man må forvente for en pudset ejendom fra 1914. Netpuds udført i 1996 knap 30 år må forventes at skulle vedligeholdes med udbedring/eftergåelse af revner i facadepuds samt mindre afskalninger. Huset er beliggende i ..., som må betegnes at være kystnært beliggenhed i udsat miljø med vindpåvirkning og havgus. I tilstandsrapporten er der angivet mindre svindrevner i pudsen, og at det vil kræve løbende vedligeholdelse. Af [murermeister1's] er det revner i netpuds, som kan repareres, men han bemærker også, at facaderne står med indfarvet puds, der ikke er malet. Kunden har nu haft huset i 4 år uden at der er foretaget nogen form for løbende vedligeholdelse/reparation eller maling af facaderne, og de anmeldte pudsskader vurderes at henhøre runde ralmindelig løbende vedligehold for et hus med den alder og beliggenhed. Et hus fra 1914 må der påregnes mindre bevægelser med mindre revner til følge. Jeg vurderer derfor at revnerne er korrekt beskrevet i Tilstandsrapporten, og de anmeldte revner og afskalninger på facadepuds er forventelig, når de i TR registrerede revner ikke er blevet udbedret".

Det fremgår af intern mail af 27/6 2025 fra selskabets seniortaksator/ingeniør, at "Jeg har talt med [murermeister1] igen, og han oplyser, at man anbefaler at en mineralsk puds kan males, såfremt man ønsker en stærkere overfladebehandling, som er mere modstandsdygtig og mere fugtafvisende. Det er jo et valg man gør, om man ønsker løbende vedligeholdelse af pudsen, eller man vælger en malet overflade, som så skal males min. hver 5 år. Men som er mere resistent for mindre revner og derfor mindre løbende vedligehold".

Det fremgår af tilbud af 10/9 2025 fra murermeister3 indhentet af klageren, at "Efter gennemgang af de eksisterende netpudsede gavle er det konstateret, at arbejdet ikke er udført korrekt. Der ses følgende fejl og mangler: Utilstrækkelig af puds (bilag 1). Manglende hæftning til underlaget (bilag 2-3). Revnedannelser pga. forkert pudsopbygning. Manglende forbehandling af underlag".

Det fremgår af intern mail af 16/9 2025 fra selskabets bygningstaksator, at "Puds er udført jf. vejledning/gældende praksis. ... Jeg mener stadig ikke vi har konstateret generel dårlig ved-

hæftning af nettet, udover den lille plet på østgavlen, som er udtryk for almindelig og forventelig vedligeholdelse. ... Der er ikke noget i denne sag, som viser, at pudsopbygningen skulle være udført forkert".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagestidspunktet var forhold ved facaderne på gavlene, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at en køber efter nævnets opfattelse ikke kan forvente, at vedligehold af pudsede facader igennem årene er foretaget optimalt, samt at der påhviler en ikke ubetydelig vedligeholdelsesbyrde ved pudsede facader som den pågældende.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten, at der er mindre svindrevner i puds på gavl mod vest.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at forholdet først er anmeldt 4 år efter overtagelsen, og at klageren efter det oplyste ikke har foretaget vedligeholdelse af facaderne i den periode. Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at vedligeholdelsesbyrden væsentligt går ud over, hvad klageren måtte forvente.

Nævnet bemærker, at huset er beliggende i et område, som må betegnes som kystnært og dermed beliggende i udsat miljø med vindpåvirkning og havgus.

Fugt i murværket indvendigt

Klageren har anført, at der er fugtaftegninger/skimmelvækst på indvendigt murværk i gavle, og at dette skyldes vand fra tagkonstruktionen på grund af den manglende tætning mellem gavlmure og dampspærre. Klageren har anført, at de løbende lufter ud og fjerner fugt. Klageren har anført, at forholdet fejlagtigt ikke er anmærket i tilstandsrapporten.

Selskabet har anført, at tagspecialistens undersøgelse viser mangelfuld isolering i gavle mod øst og vest, at gavle fra 1914 vil fremstå uisolerede eller med begrænset isolering, og at der af den grund vil være konstruktionsbetinget kuldebro. Selskabet har anført, at det på tidspunktet for dampspærrens udførelse ikke var praksis at udføre dampspærre som tætsluttende ved gavl, hvorfor forholdet allerede af den grund ikke er udtryk for dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at der ikke ved besigtigelserne er blevet konstateret sortsværtning, kuldebro eller skimmelforekomst, som er udtryk for dækningsberettigende skade.

Det fremgår af klagerens ingeniørrådgivers notat af 19/8 2024, at "Videre giver den manglende tæthed mellem dampspærre og gavlmure anledning til skimmeldannelse. Gavlmure er opfugtede".

Det fremgår af rapport af 11/11 2024 fra tagspecialist, at "Det fugt som er løbet ned af gavlene, skyldes mangelfuld isolering i gavlen med øst, da fugten kan hoppe sig op bag dampspærre, da damp spærren er utæt ind i mod gavlen. Gavlen mod vest, her kan det fugt som er løbet ned af gavlen godt skyldes dobbelt dampspærrer og mangelfuld isolering".

Det fremgår af intern mail af 15/7 2025 fra selskabets seniortaksator/ingeniør, at "Mht. skimmelaftegninger, så kan de sagtens have udviklet sig i løbet af de 5 år der er gået. Men der er jo generelt kuldebroer i et hus fra 1914. Men generelt må der jo henvises til tillægget i Tilstandsrapportens hustypebeskrivelse".

Det fremgår af intern mail af 20/8 2025 fra selskabets bygningstaksator, at "Dampspærren er ikke almindeligvis tætsluttende ved montage anno 2000+-, slet ikke ifbm. renovering. Jeg mener de skal påvise nedsat brugbarhed pga. forhøjet skimmelniveau, hvis vi skal dække dette".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gavlenes murværk, der udgjorde skade eller nærliggende risiko

for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder videre, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forekomster af skimmelsvamp i et omfang og en intensitet, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Skimmelforekomsten udgør derfor ikke i sig selv en dækningsberettigende skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet bemærker, at selskabet har anerkendt udbedring af undertagets afslutning ved gavlen mod vest i form af udskiftning af den ikke diffusionsåbne undertag.

Nævnet bemærker videre, at kuldebroer er sædvanligt forekommende i ejendomme fra 1914. Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets seniortaksator har vurderet, at de fugtgener, som klageren har oplevet, skyldes kuldebroer.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke er oplysninger i sagen, der understøtter, at isoleringen i gavlene adskiller sig væsentligt fra, hvad der sædvanligt for ejendomme fra 1914.

Nævnet har derudover lagt vægt på, at selskabets bygningstaksator har oplyst, at "Dampspærren er ikke almindeligvis tætsluttende ved montage anno 2000+-, slet ikke ifbm. renovering".

Nævnet har herudover lagt vægt på, at forholdet først er anmeldt 4 år efter overtagelsen.

Tagkonstruktionen på udhus/sidebygning

Klageren har anført, at der mangler udluftning af tagkonstruktionen, at der skal være ventilering af fladt tag, hvilket fremgår af oplysningerne fra Træbranchens Oplysnings Råd og Murerbranchens Oplysningsråd, og at "Iflg. TOR 30 og 32 (Tagbranchens oplysningsråd) skal der være en ventilationspalte ved tagfod (med insektnet) og en spalte ved tilstødning til nabomur med et areal på 150 cm² pr m". Klageren har anført, at der mangler inddækning mellem paptag og tilstødende nabomurværk. Klageren har anført, at der ses fugtaftegninger indvendigt på væg,

hvilket indikerer fugtproblemer i tagkonstruktionen, og at manglende ventilation kan medføre råd/svamp i tagkonstruktionen. Klageren har anført, at forholdet fejlagtigt ikke er anmærket i tilstandsrapporten.

Selskabet har anført, at sidebygningen er et tidligere udhus, som er indrettet til disponible rum/værelser, men at sidebygningen/udhuset ikke synes godkendt til beboelse. Selskabet har anført, at det flade tagpaptag ikke er udført med ventilering i udhæng eller i selve tagpaptaget, at der fraset en enkelt fugtløber/stribe på bagvæggen ved ydervæggen ikke kan konstateres skade, og at fugtløbere vurderes at være almindelig kondens som følge af kuldebroer i bygningskonstruktionen, som er fra 1914. Selskabet har anført, at klagerens ingeniørrådgiver selv var med til åbning af taget og så, at der ikke er skade som følge af manglende ventilation.

Det fremgår af klagerens ingeniørrådgivers notat af 19/8 2024, at "Det flade tag på udhuset er ikke ventileret og der mangler inddækning mellem paptaget og nabomur. Påstand: Manglende ventilering af flade tage medfører nærliggende risiko for fugt, skimmel og råd i tagkonstruktionen. Der bør minimum være en spalte ved tagfod og ved tilstødning til nabomur på 30 mm".

Det fremgår af besked af 10/9 2024 fra selskabets bygningstaksator til klageren, at "Taget på udhuset er af ældre dato. Opbygningen vurderes at være som den tids byggeskik. Der ses ikke usædvanlig opbygning. Det er korrekt at den fagligt veludførte opbygning i dag vil være inddækning med tilpassede alu-profiler og med byggeskikken i dag vil man også etablere ventilation, men alderen af bygningsdelen tilskyndet tiden efter overtagelsestidspunktet (2020) vurderes der ikke at have været en skade ved overtagelsen jf. skadesbegrebet. Udhuset blev ikke fremvist indvendigt ved besigtigelsen, men på billedet side 7 i rapporten to løbere af vand ved loftet. Er dette udbedret?"

Det fremgår af besigtigelsesrapport af 7/4 2025 fra selskabets bygningstaksator, at "Opgaven gik på at undersøge tagets tilstand som følge af manglende ventilations riste mv. FTs anmeldelse går på en dækningsberettiget skade på EJS, da han har oplevet vand på indersiden af yder-

Ankenævnet for Forsikring

48.

103079

væggen. Der blev åbnet for paptaget, et område ca. over vinduet på ca. 30x50 cm langs gavlen mod vejen. Der kunne konstateres en gammel hvepserede anlagt ovenpå halvstensmuren. Der kunne ikke ses aktivitet i reden. Den blev fjernet ved lejligheden. På undersiden af tagkrydsfinéren og på spærene, kunne der ikke konstateres fugt eller skimmel. Udfra ydervæggens opbygning, vurderes årsagen til kondensvandet at være kondens som følge af kuldebro pga. konstruktionens opbygning".

Det fremgår af intern taksatorrapport af 4/6 2025 fra selskabets seniortaksator/ingeniør, at "Der kunne ved min besigtigelse ikke se skader udover at der var en enkelt fugtløber/stripe på bagvæggen ved ydervæggen".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagkonstruktionen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der efter nævnets vurdering ikke er godtgjort skader i ejerskifteforsikringens forstand som følge af ventilationsforholdene i tagkonstruktionen.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at det fremgår af besigtigelsesrapport af 7/4 2025 fra selskabets bygningstaksator, at der på undersiden af tagkrydsfinéren og på spærene ikke kunne konstateres fugt eller skimmel.

Nævnet bemærker videre, at det fremgår af besigtigelsesrapport af 7/4 2025 fra selskabets bygningstaksator, at årsagen til kondensvandet skyldes kuldebro på grund af konstruktionens opbygning.

Sagsbehandling

Ankenævnet *for* Forsikring

49.

103079

Klageren har anført, at behandlingen af skaden har haft et unødigt langt og belastende forløb, der er utilfredsstillende og uacceptabelt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke har været sådanne fejl og mangler ved selskabets sagsbehandling, at selskabet på almindeligt erstatningsretligt grundlag ifalder erstatningsansvar over for klageren.

Ankenævnet for Forsikring

50.

103079

Advokat- og teknisk bistand

Klageren ønsker dækning af udgifter til advokat- og teknisk bistand. Klageren har anført, at der er afdækket skader i form af mangler ved undertaget, manglende tætning mellem undertag og gavlmure, løst netpuds med mangelfuld vedhæftning til murunderlag, manglende udluftning af tagkonstruktion over sidebygning og manglende inddækning mellem paptag og nabomur.

Selskabet har afvist dækning af udgifter til advokat- og teknisk bistand. Selskabet har anført, at klagerens ingeniørrådgiver ikke har afdækket dækningsberettigende skade, og at det fremgår af ankenævnets vedtægter, at hver part bærer egne omkostninger, jf. § 23, stk. 3.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække udgifter til advokat- eller teknisk bistand. Nævnet finder videre, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at foretage yderligere undersøgelser. Nævnet bemærker, at det forhold, som selskabet har anerkendt at dække, var et forhold, som selskabet anerkendte på baggrund af dets egne undersøgelser.

Nævnet har lagt vægt på sagens udfald og forløb.

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 :

Ankenævnet *for* Forsikring

51.

103079

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Henrik Twilhøj', is written in a cursive style.

Henrik Twilhøj