

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 10. september 2025 blev i sag nr. 103133:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 24/1 2025 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"3 kviste på Nord-side samt 1 kvist på Syd side af hus er ikke udført håndværksmæssigt korrekt, da der ikke er lavet nogen form for inddækning, men samling mellem facade og tagplader er fuget med silikone, ydermere er 2på1 beklædning revnet på langs, dette er også lappet med fugemasse, af flere omgange. dette fremgår ikke af tilstandsrapport, både byggesagkyndig samt sælger oplyser i tilstandsrapport, at der hverken har, er eller er risiko for fugt indtrængen. Dog er der kraftig vand-indtrængen i entre, køkken og badeværelse op nord-side, samt i stue på sydside. krav afvist af Dansk bolig forsikring grundet silikone fuge ikke er vedligeholdt. til trods for at fuge ikke bør være der og er lavet af sælger som 'lappeløsning'.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

fuld dækning af omkostninger til udbedring af skade."

Selskabet har i brev af 28/4 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører utæthed ved ejendommens kviste, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring.

DBF har afvist dækning med henvisning til, at utætheden skyldes fugeslip opstået flere år efter overtagelsen, som derfor ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, men henhører under den almindelige vedligeholdelse.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. oktober 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 27. april 2021. Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 23. oktober 2023 anmelder klager, at de den 19. oktober 2023 har oplevet, at der begyndte at løbe/dryppe vand ned fra loft i badeværelse, køkken og entré. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag A**.

Den 20. november 2023 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag B**.

Den 27. januar 2024 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 28. februar 2024 fastholder dækningsafslaget.

Klager udtrykker ønske om, at der foretages genbesøg, hvor tagplader omkring kviste er demonteret.

Konsulenten genbesigtiger derfor klagers ejendom den 1. august 2024. Notat fra besigtigelsen fremlægges som **bilag C**.

Supplerende korrespondance fremlægges som **bilag D**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal give 'Fuld dækning af omkostninger til udbedring af skade'.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. oktober 2021 var forhold ved kvistene, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Ejendommen er opført i år 1830, men 1. salen er ombygget i år 1977 i henhold til byggesagen, hvor de for sagen omhandlende kviste er udført.

Tagbelægning på tag og kviste er udført med B7 eternitplader. Kvistene er udført med gavlbeklædning af fyrbrædder opsat med 1 på 2. Der er ikke udført inddækning mellem gavlbeklædning og tagplader, derimod er overgangen udført med fuge som tætning.

Løsningen ved overgangen mellem gavlbeklædning og tagplader er ikke sædvanlig, idet man sædvanligvis vil lave en inddækning. Her er opretholdelsen af tætheden afhængig af, at man sørger for at holde fugen intakt.

Der er ikke konstateret skader på underliggende konstruktioner herunder råd, som ville være tilfældet hvis utætheden havde stået på i længere tid. Løsningen har ifølge konsulenten fungeret i mange år, men utætheden ved kvistene skyldes, at fugen på besigtigelsestidspunktet har sluppet sin vedhæftning.

Der ses desuden enkelte steder fugning af revner i gavlbeklædningsbrædderne. Ifølge konsulenten er der tale om almindelige aldersbetinget svindrevner. Fugerne ses ifølge konsulenten intakte på besigtigelsestidspunktet.

Klager gør i sin klage gældende, at løsningen ikke er håndværksmæssig korrekt, men derimod er en lappeløsning.

Ejerskifteforsikringen yder ikke garanti for en bestemt konstruktion eller håndværksmæssig kvalitet. Det er nu en gang den løsning man valgte i sin tid, og det er direkte konstaterbart.

Utæthed som følge af udtjente fuger 2 år efter overtagelsen, hører under den almindelige vedligeholdelse.

Særligt vedrørende udvidet dækning

Klager har ikke gjort gældende, at der skulle være noget ulovligt.

Henset til at der er tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning, skal det blot for god ordens skyld nævnes, at konstruktionen ikke er i strid med funktionskravet i BR72, stk. 7.7.

Der er således eller ikke tale om en ulovlig bygningsindretning iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. oktober 2021 var forhold ved kvistene, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand eller at der er tale om en ulovlig bygningsindretning.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 8/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"DBF Skriver indledningsvis at skaden ikke er dækket da det er indbefattet i 'Almindelig vedligeholdelse' samtidig skrives der at *'Løsningen ved overgangen mellem galvbeklædning og tagplader ikke er sædvanlig'*

Ydre mere, noteres der af DBF's konsulent i DBF's Billag C at der er tale om *'svindrevner'* hvilket er *'Almindeligt forekommende'*

Disse revner, den valgte løsning eller risiko derved er på ingen måder nævnt i tilstandsrapport.

DBF skriver at der *'ikke er konstateret skader på underliggende konstruktioner Herunder råd'* dog kan det ses på billede 15, Side 13, DBF's Billag B. at der på øverste lægte under tagplader er tydelig råd.

Ydre mere, skriver DBF følgende *'Der ses desuden enkelte steder fugning af revner i gavlbeklædningsbrædderne. Ifølge konsulenten er der tale om almindelige aldersbetinget svindrevner. Fugerne ses ifølge konsulenten intakte på besigtigelsestidspunkt'* på trods af det der i begge rapporter fra besigtigelse (DBF's Billag C og Billag D) vises billeder af fuger der revnet eller slet ikke sidder fast.

DBF vurderer at skaden opstået efter overtagelse på baggrund af at skaden først anmeldes 19 oktober 2023.

Det er vigtigt at påpege at skaden ikke fremkommer hver gang der er regnvejr, men viste sig da der kom store mængder regn kombineret med vind fra Nord-vest. Hvilket ikke er en noget der forekommer ofte. Dette kombineret med at 2022, var relativt tørt år. Gør at skaden ikke har været oplevet før, for vores vedkommende.

Der er i tilstandsrapporten punkt 4.2 noteret *'Har du kendskab til, at taget (tagkonstruktionen) er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?'*

Svar: *'Nej'*

Dette er på trods af at beklædning samt tagplader holdes tætte med fugemasse.

På Baggrund af ovenstående mener Jeg at DBF bør yde fuld dækning af udbedring af anmeldte skade.

Yderligere har jeg Tilføjet Billag-E som er udtalelse fra Hus forsikring på hvorfor de, ligesom jeg vurderer at det er en skade der bør dækkes Ejerskifteforsikring/DBF."

Selskabet har i brev af 21/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"DBF har gennemgået klagers høringssvar af 8. maj 2025 og bilag, som giver anledning til følgende bemærkninger.

Der er konstateret vandindtrængen, fordi fugerne nu er udtjente. Vandindtrængen giver naturligvis opfugtning, herunder af den lægte klager omtaler, men der er ikke konstateret noget råd, hvilket også fremgår af besigtigelsesnotaterne.

DBF har allerede beskrevet i tidligere svar, at løsningen ved overgangen mellem gavlbeklædning og tagplader ikke er sædvanlig, idet man sædvanligvis vil lave en inddækning. Her er opretholdelsen af tætheden afhængig af, at man sørger for at holde fugen intakt.

Dækningsomfanget er fastsat i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1., at konstruktionen er udført med fuge i stedet for en inddækning, som nu 2 år efter overtagelsen er udtjent, udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringen forstand.

Klager har fremlagt afgørelse med afvisning fra husforsikringen. Husforsikringens taksator fremkommer ikke med nogen nye tekniske oplysninger, men udtaler sig noget overraskende også om sin egen holdning til DBF's behandling, selvom der ikke er noget der tyder på, at taksatoren har sat sig ordentligt ind i vores afgørelse eller dækningsomfanget på ejerskifteforsikringen i øvrigt.

Ankenævnet *for* Forsikring

5.

103133

Herudover har DBF ikke yderligere bemærkninger, end hvad der allerede fremgår af klagesvaret, som naturligvis fastholdes i sin helhed."

Ankenævnet for Forsikring

6.

103133

Klageren har i brev af 23/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Ifølge Besigtigelsesnotatet (bilag B, Foto 15) er der noteret at 'Øverste lægte under sålbænk er opfugtet' dog ses det tydeligt at omtalte lægte er rådden.

[fotografi]

Dette er kan også sagtens bekræftes hvis DBF kan sige hvordan de ønsker dette gjort. Ny Besigtigelse, tydeligere billeder, udtalelse fra fagperson eller noget andet.

Note: Der tegner sig et mønster hos DBF, da vi 13/9-2022 i første omgang også fik afvist dækning på en udestue da der heller ikke var '*konstateret noget råd*' dette blev dog dækket efter tredje besøg at taksator (denne gang 2 mand) da konstruktion også viste sig at være rådden, fra anmeldelse til godkendelse gik der 7 måneder (godkendt 4/4-2023)."

Billede af omtalte udestue.

[fotografi]"

Selskabet har i brev af 10/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har fremlagt foto fra en helt anden sag, der omhandlede klagers udestue, som ikke har nogen sammenhæng med nærværende sag. Billedet er således ikke relevant for nærværende sag.

Når træ står opfugtet bliver det naturligvis misfarvet, ligesom der med tiden kan opstå råd, hvis ikke der foretages udbedring af utætheden.

Dansk Boligforsikring har både foretaget besigtigelse og genbesigtigelse, hvor det fremgår af konsulentens notater (bilag B og C), at der blev konstateret utæthed, men at der ikke er konstateret råd eller svækkelse af den underliggende konstruktion.

Herudover giver klagers høringsvar ikke anledning til yderligere, end hvad der allerede fremgår af de tidligere svar i sagen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor.

Af besigtigelsesnotat af 20/11 2023 fra konsulent indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler: Utætheder ved 3 kviste. Anmeldt forhold omhandler: Bygning Litra A. Anvendelse: Beboelse. Opført i år: 1830. Konklusion: Anmeldt forhold må tilskrives slidte gummifuger ved overgangen mellem kvistgavlbeklædning og tagplader samt sålbænke ved kvistvinduer.

Fugemasse er generelt slidte ved vinduer, sålbænk og ved inddækninger. Fugt trænger ind og løber videre ned i konstruktionen, dette ses i stueplan under alle 3 kviste. Øverste lægte ved sålbænk er opfugtet og der ses fugtaftegninger i skunk.

Huset er opført i 1830.

I henhold til Byggetegninger er der bygget om på 1. sal 1977.

Ankenævnet for Forsikring

7.

103133

Det er ikke sædvanlig byggemetode at fuge ved overgang fra gavlbeklædning til tagplader, typisk vil man lave en inddækning, som dog også med tiden vil nedslides. Som følgeskader ses fugtaftegninger i stueplan ved lofter i disponibelt, rum, køkken og badeværelse.

Det vurderes ikke at have været til stede ved overtagelse.

I henhold til BR 72 side 97 styk 7.7, vurderes det at området har været tæt i mange år. Arbejdet er ikke udført hensigtsmæssigt, og er blevet utæt efter årtier, fordi gummifuger er slidte."

Af genbesigtigelsesnotat af 6/8 2024 fra konsulent indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Genbesigtigelse den 01-08-2024- kl. 9:30-11:00

Tilstede: FT

Vinduer fra før 1992.

FT starter med at påpege utætheder ved et Velux vindue mod syd foto 24. FT har fjernet tagplader.

Der måles forhøjet fugt foto 7,9 ved lysning på højre side set indefra. Der ses en smule fugtaftegninger på lysninger. Der ses en lille revne i blyinddækning foran, dette vurderes dog ikke til at være årsagen, ellers ser inddækninger intakte ud. Foto 19 viser det oprindelige skumtætningsbånd, hvis denne skumtætning hænger en smule ind over inddækning, vil den virke som en væge, og vil suge vand ind og det vil dryppe ned på isolering.

FT har fjernet tagplader under vinduer ved alle kvist mod nord. Foto 28,36, 7 viser øverste lægte/bræt op mod vinduer under tagplader, der ses ingen råd. På foto 51 ser gavlbeklædning under tagplade, her ses den brune fugemasse som er brugt som tætning ved gavlbrædder. Lægte og brædder ser intakte ud, der ses ingen råd.

Foto 42,43,49,50,82,83,93,94,95 viser slidte fuger under vinduer, vand vil trænge ind i disse områder, og vil løbe videre ned ad papiret på isolering, og efterfølgende opfugte områder ved lofter. Foto 71,90 viser fugtaftegninger på papiret. Foto 56 viser område hvor loft er opfugtet, dampspærre har udløb af levetid. Foto 30,32,33,34, 7 4,96, 97 viser tætning ved gavlbrædder. Den valgte løsning er ikke hensigtsmæssigt, men i henhold til alderen på fuger, ser de faktisk pæne ud. Svindrevner som ses i brædder, er et almindeligt forekommende, og er aldersbetinget.

Opfugtning ved lofter i depot, køkken og bad vurderes til at udarte sig fra utætte fuger under vinduer. Vandet bliver ledt videre på papiret fra isolering. Der ses ingen råd ved øverste lægte op mod vinduer, vandet løber ned bag ved lægte.

På foto 39,57,78 er det markeret hvor opfugtning befinder sig inde i huset, altid under vinduet, og ikke ved beklædning. Der måles fugt ved loft i køkken og i bad, i de samme områder som ved 1. besigtigelse."

Af brev af 8/5 2025 fra bygningsforsikringens taksator indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Vi har haft vores taksator ude og besigtige skaden.

Sådan dækker forsikringen

Vi kan desværre ikke dække skaden, fordi der er tale om at vandet er trængt ind via utætheder/revner og sprækker, og derfor afslutter vi hermed sagen.

Dette kan du se i punkt 2.1.B.7. dækker skade som følge af, at nedbør er trængt ind gennem utætheder (revner, sprækker, åbninger og lignende) i forsikringsvilkårene.

Hvis du fortsat ikke er tilfreds med vores afgørelse, kan du læse mere om dine klagemuligheder i dine vilkår pkt. 1.13

Du havde genanmeldt skaden, da du igen fik vand ind i huset og fordi ejerskifteforsikringen ikke ville dække årsagen.

Som jeg forstod det, så havde ejerskifteforsikringen afvist dette fordi de mener der er tale om manglende vedligehold??

Jeg er ikke helt enig i deres vurdering, skaden var der da i overtog huset og der var ikke nogen anmærkninger i tilstandsrapporten, det eneste der er nævnt, er at tagplader har revnedannelse og afskalning i mindre områder mellem tagvinduer mod syd, samt overflade revner i fuger ved enkelte vinduer, men den byggesagkyndige skriver, at der ikke er risiko for fugtindtrængning. ???

Der er ikke skrevet noget om, den noget atypiske måde inddækninger under kviste er lavet på. Jeg synes det er mærkeligt, at han ikke har bemærket at der er anvendt rygningssplader til dette formål i stedet for bly, som er det eneste man bruger og som er blevet brugt i mange år, og som ville have holdt, lige så lang tid som facade beklædningen samt vinduerne.

Rygningspladerne er fuget tæt sammen med facade beklædning samt under vinduet, dette er på ingen måde en holdbar løsning, da fuger har begrænset levetid på max. 5 år, og det er hvis det ellers er udført korrekt.

Jeg mener den byggesagkyndig burde have lavet en anmærkning i tilstandsrapporten som en mindre alvorlig skade, da der så var gjort opmærksom på, at her er noget man skal have kikket på, da det på ingen måde er lavet som en fagmand ville gøre.

Det er ikke udført håndværksmæssigt korrekt og ikke iht. vejledninger fra producenten som har leveret tagpladerne i sin tid.

Ved gennemgang d. 12. februar kunne det konstateres, at det ene af stederne hvor der kom vand ind ved tagvinduer mod syd, var årsagen den, at tagpladen i bunden til højre for Velux vinduet var smuleret væk i hjørnet, der var en stor åbning mellem inddækning og tagplade, at når det regner og blæser kraftig samtidig, så er der mulighed for vandet kan presses ind her, som så løber videre ned igennem etageadskillelsen og drypper ned på vindueskarm samt gulv.

Dette er ikke noget som din forsikringen dækker, da der er tale om vand der trænger ind ved revner og sprækker og desuden kan man godt sige at her er tale om manglende vedligehold, især da lige dette står beskrevet i tilstandsrapporten.

De øvrige vandskader stammer stadig fra defekte fuger ved kviste og beklædning. Vi kan desværre ikke dække disse skaden, da der er tale om at vandet er trængt ind via utætheder/revner og

sprækker ved defekte fuger i facade beklædning samt kvisten som består af 1 på 2 træbeklædning.

Beklædningen er revnet på et tidspunkt, hvor tidligere ejer har forsøgt at tætnes revnen med en form for fugemasse, som naturligvis ikke har kunnet holde, da dette er en midlertidig løsning og som burde være omtalt i tilstandsrapporten af den byggesagkyndige som har udfærdiget jeres tilstandsrapport.

Til info så har en fuge som er udført korrekt en levetid på ca. 5 år. Disse fuger er ikke udført korrekt og har derfor en meget kort levetid, og må kun betragte som midlertidig nødløsning for at forhindre vandindtrængning på underliggende konstruktion ind til det revnede bræt er skiftet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. hvilke forhold er dækket?

3.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.5.

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

4. undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

...

4.6

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

4.7

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

Af BR72 pkt. 7.7. fremgår bl.a.:

"7.7. Tage.

Stk. 1. Tage skal være udført af sådanne materialer og på en sådan måde, at der opnås tæthed mod indtrængen af regn, smeltevand og sne.

Stk. 2. Tage skal forsynes med tagrender og nedløbsrør. Indvendige afløb skal udføres således, at overfladekondensation undgås. Tagrender kan udelades ved bygninger med særlig fri beliggenhed samt ved garager, udhuse, skure og lign. mindre bygninger, medmindre bygningsmyndigheden stiller krav herom. Det skal sikres, at tagvandet ledes væk fra bygningen, og at det ikke bliver til gene for vejareal eller for nabogrund.

Stk. 3. Tage skal være konstrueret og udført på en sådan måde, at der ikke opstår skadelig kondensation i tagkonstruktioner eller på indvendige overflader.

Stk. 4. For tagkonstruktioner, der indeholder træ eller andet organisk materiale, kan kravet i stk. 3 opfyldes ved at konstruktionerne forsynes med ventilationsåbninger, placeret således, at ventilationsluften fordeler sig jævnt over hele tagfladens underside. Ventilationsåbningernes samlede areal skal være mindst 1/500 af det samlede bebyggede areal.

Stk. 5. Mellem tagkonstruktioner af træ og opvarmede rum skal der anbringes en dampspærre. Laget skal anbringes på den side af varmeisoleringen, som vender imod det opvarmede rum, og det skal have tilslutning til evt. dampspærre i ydervæggen"

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – et hus opført i 1830 - den 1/10 2021. Klageren anmeldte den 23/10 2023, at der skete vandindtrængen fra loft i badeværelse, køkken og entré. Selskabet afviste dækning med henvisning til, at klageren ikke havde bevist, at skaden udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klageren har anført, at 3 kviste på husets nordlige side og 1 kvist på husets sydlige side ikke blev udført håndværksmæssig korrekt. Klageren har anført, at der ikke er lavet inddækning, men at samling mellem facade og tagplader er blevet fuget med silikone. Klageren har anført, at forholdene om den manglende inddækning ikke fremgår af tilstandsrapporten, da byggesagkyndig og sælger oplyste, at der ikke var risiko for fugtindtrængen. Klageren har anført, at lægte under tagplade er rådden, og at der derfor er sket skade på konstruktionen. Klageren har anført, at vandindtrængen ikke sker hver gang det regner, og at 2022 var et relativt tørt år, hvilket er årsagen til, at klageren oplevede vandindtrængen mere end 2 år efter overtagelsen. Klageren har anført, at taksator fra klagerens bygningsforsikringsselskab vurderer, at skaden skal dækkes af

ejerskifteforsikringen. Klageren har tillige anført, at "ydermere er 2 på 1 beklædning revnet på langs, dette er også lappet med fugemasse, af flere omgange. dette fremgår ikke af tilstandsrapport".

Selskabet har anført, at vandindtrængen skyldtes fugeslip opstået flere år efter overtagelsen som følge af aldersbetinget svindrevner. Selskabet har anført, at løsningen ved overgangen mellem gavlbeklædning og tagplader ikke er sædvanlig, da man typisk ville lave en inddækning. Selskabet har anført, at husets kviste blev udført i forbindelse med ombygningen af 1. sal i 1977. Selskabet har anført, at skaden falder under almindelig vedligeholdelse, da opretholdelse af tætheden er afhængig af, at man løbende sørger for at holde fugen intakt. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret skader på underliggende konstruktioner, herunder råd, hvilket underbygger, at utætheden ikke har stået på i lang tid. Selskabet har anført, at fugerne var intakte på selskabets besigtigelsestidspunkt. Selskabet har anført, at der ikke er tale om en ulovlig bygningsindretning, da konstruktionen ikke er i strid med funktionskravet i BR72, stk. 7.7. Selskabet har anført, at taksator fra klagerens bygningsforsikringsselskab ikke har fremlagt tekniske oplysninger, der ændrer på selskabets afgørelse. Selskabet har anført, at trælægter naturligvis bliver misfarvet, ligesom der med tiden kan opstå råd, hvis der ikke foretages udbedring af vandindtrængen. Vedrørende fuge i gavlbeklædningsbrædder har selskabet over for nævnet anført, "Der ses desuden enkelte steder fugning af revner i gavlbeklædningsbrædderne. Ifølge konsulenten er der tale om almindelige aldersbetinget svindrevner. Fugerne ses ifølge konsulenten intakte på besigtigelsestidspunktet."

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 20/11 2023 fra konsulent indhentet af selskabet, at " Konklusion: Anmeldt forhold må tilskrives slidte gummifuger ved overgangen mellem kvistgavlbeklædning og tagplader samt sålbænke ved kvistvinduer. Fugemasse er generelt slidte ved vinduer, sålbænk og ved inddækninger. Fugt trænger ind og løber videre ned i konstruktionen, dette ses i stueplan under alle 3 kviste. Øverste lægte ved sålbænk er opfugtet og der ses fugtaftegninger i skunk ... I henhold til Byggetegninger er der bygget om på 1. sal 1977. Det er ikke sædvanlig byggemetode at fuge ved overgang fra gavlbeklædning til tagplader, typisk vil man

lave en inddækning, som dog også med tiden vil nedslides. Som følgeskader ses fugtaftegninger i stueplan ved lofter i disponibelt, rum, køkken og badeværelse. Det vurderes ikke at have været til stede ved overtagelse. I henhold til BR 72 side 97 styk 7.7, vurderes det at området har været tæt i mange år. Arbejdet er ikke udført hensigtsmæssigt, og er blevet utæt efter årtier, fordi gummifuger er slidte".

Det fremgår af genbesigtigelsesnotat af 6/8 2024 fra konsulent indhentet af selskabet, at "Vinduer fra før 1992. FT starter med at påpege utætheder ved et Velux vindue mod syd foto 24. FT har fjernet tagplader. Der måles forhøjet fugt foto 7,9 ved lysning på højre side set indefra. Der ses en smule fugtaftegninger på lysninger. Der ses en lille revne i blyinddækning foran, dette vurderes dog ikke til at være årsagen, ellers ser inddækninger intakte ud. Foto 19 viser det oprindelige skumtætningsbånd, hvis denne skumtætning hænger en smule ind over inddækning, vil den virke som en væge, og vil suge vand ind og det vil dryppe ned på isolering. FT har fjernet tagplader under vinduer ved alle kvist mod nord. Foto 28,36, 7 viser øverste lægte/bræt op mod vinduer under tagplader, der ses ingen råd. På foto 51 ser gavlbeklædning under tagplade, her ses den brune fugemasse som er brugt som tætning ved gavlbrædder. Lægte og brædder ser intakte ud, der ses ingen råd. Foto 42,43,49,50,82,83,93,94,95 viser slidte fuger under vinduer, vand vil trænge ind i disse områder, og vil løbe videre ned ad papiret på isolering, og efterfølgende opfugte områder ved lofter. Foto 71,90 viser fugtaftegninger på papiret. Foto 56 viser område hvor loft er opfugtet, dampspærre har udløb af levetid. Foto 30,32,33,34, 7 4,96, 97 viser tætning ved gavlbrædder. Den valgte løsning er ikke hensigtsmæssigt, men i henhold til alderen på fuger, ser de faktisk pæne ud. Svindrevner som ses i brædder, er et almindeligt forekommende, og er aldersbetinget. Opfugtning ved lofter i depot, køkken og bad vurderes til at udarte sig fra utætte fuger under vinduer. Vandet bliver ledt videre på papiret fra isolering. Der ses ingen råd ved øverste lægte op mod vinduer, vandet løber ned bag ved lægte. På foto 39,57,78 er det markeret hvor opfugtning befinder sig inde i huset, altid under vinduet, og ikke ved beklædning. Der måles fugt ved loft i køkken og i bad, i de samme områder som ved 1. besigtigelse".

Ankenævnet for Forsikring

13.

103133

Det fremgår af brev af 8/5 2025 fra bygningsforsikringens taksator indhentet af klageren, at "Som jeg forstod det, så havde ejerskifteforsikringen afvist dette fordi de mener der er tale om manglende vedligehold?? Jeg er ikke helt enig i deres vurdering, skaden var der da i overtog huset og der var ikke nogen anmærkninger i tilstandsrapporten, det eneste der er nævnt, er at tagplader har revnedannelse og afskalning i mindre områder mellem tagvinduer mod syd, samt overflade revner i fuger ved enkelte vinduer, men den byggesagkyndige skriver, at der ikke er risiko for fugtindtrængning. ??? Der er ikke skrevet noget om, den noget atypiske måde inddækninger under kviste er lavet på. Jeg synes det er mærkeligt, at han ikke har bemærket at der er anvendt rygningsplader til dette formål i stedet for bly, som er det eneste man bruger og som er blevet brugt i mange år, og som ville have holdt, lige så lang tid som facade beklædningen samt vinduerne. Rygningspladerne er fuget tæt sammen med facade beklædning samt under vinduet, dette er på ingen måde en holdbar løsning, da fuger har begrænset levetid på max. 5 år, og det er hvis det ellers er udført korrekt. Jeg mener den byggesagkyndig burde have lavet en anmærkning i tilstandsrapporten som en mindre alvorlig skade, da der så var gjort opmærksom på, at her er noget man skal have kikket på, da det på ingen måde er lavet som en fagmand ville gøre. Det er ikke udført håndværksmæssigt korrekt og ikke iht. vejledninger fra producenten som har leveret tagpladerne i sin tid. Ved gennemgang d. 12. februar kunne det konstateres, at det ene af stederne hvor der kom vand ind ved tagvinduer mod syd, var årsagen den, at tagpladen i bunden til højder for Velux vinduet var smuldret væk i hjørnet, der var en stor åbning mellem inddækning og tagplade, at når det regner og blæser kraftig samtidig, så er der mulighed for vandet kan presses ind her, som så løber videre ned igennem etageadskillelsen og drypper ned på vindueskarm samt gulv. Dette er ikke noget som din forsikringen dækker, da der er tale om vand der trænger ind ved revner og sprækker og desuden kan man godt sige at her er tale om manglende vedligehold, især da lige dette står beskrevet i tilstandsrapporten. De øvrige vandskader stammer stadig fra defekte fuger ved kviste og beklædning. Vi kan desværre ikke dække disse skaden, da der er tale om at vandet er trængt ind via utætheder/revner og sprækker ved defekte fuger i facade beklædning samt kvisten som består af 1 på 2 træbeklædning. Beklædningen er revnet på et tidspunkt, hvor tidligere ejer har forsøgt at tætne revnen med en form for fugemasse, som naturligvis ikke har kunnet holde, da dette er en midlertidig

løsning og som burde være omtalt i tilstandsrapporten af den byggesagkyndige som har udfærdiget jeres tilstandsrapport. Til info så har en fuge som er udført korrekt en levetid på ca. 5 år. Disse fuger er ikke udført korrekt og har derfor en meget kort levetid, og må kun betragte som midlertidig nødløsning for at forhindre vandindtrængning på underliggende konstruktion ind til det revnede bræt er skiftet."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at forsikringen "dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand ... Dækningen er betinget af, at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen ... Forsikringen dækker ikke forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at et forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet bemærker videre, at det forhold, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved ejendommens kviste, der på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ankenævnet for Forsikring

15.

103133

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at "Anmeldt forhold må tilskrives slidte gummifuger ved overgangen mellem kvistgavlbeklædning og tagplader samt sålbænke ved kvistvinduer. Fugemasse er generelt slidte ved vinduer, sålbænk og ved inddækninger" og "Svindrevner som ses i brædder, er et almindeligt forekommende, og er aldersbetinget."

Nævnet har også lagt vægt på, at det ikke er påvist, at forholdene har væsentlig negativ konstruktiv betydning for ejendommen. Skaderne fremstår som aldersbetingede slidskader, hvis udbedring efter nævnets opfattelse henhører under almindelig vedligeholdelse.

Nævnet bemærker i den forbindelse, at fuger ved overgangen mellem kvistgavlbeklædning og tagplader samt sålbænke ved kvistvinduer er særligt udsatte for vejrliget og derfor kræver løbende vedligeholdelse.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at utæthederne ikke var til stede, da klageren overtog ejendommen, og at forholdet blev anmeldt ca. 2 år efter klagerens overtagelse af ejendommen.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at udførelsen ved kvistene er en ulovlig bygningsindretning i henhold til ejerskifteforsikringens udvidede dækning.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

103133

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written over a light blue rectangular background.

Peter Thønnings