

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. januar 2026 blev i sag nr. 103325:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Kirkebjerg Parkvej 12, 2.
2605 Brøndby

afsagt

k e n d e l s e :

Klageren er sikret under en byggeskadeforsikring. I klageskema af 27/3 2025 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Vi købte i 2018 vores hus og lå i mange år i retssag med bygherren da huset er bygget forkert/ulovligt mange steder. Da vi henvendte os til forsikringsselskabet sagde de at de intet kunne gøre, hvis ikke bygherren var konkurs. Da han så bliver erklæret konkurs den ... 2022, henvender vores advokat sig til forsikringsselskabet og siger at nu er han erklæret konkurs, så nu kan de godt dække de forskellige ting der skal laves. Der er lavet syn og skøn på ejendommen så den bliver selvfølgelig sendt til forsikringsselskabet, men efter lang tids frem og tilbage er alle tingene nu forældede siger forsikringsselskabets advokat selvom det er dem der i tidernes morgen bedte os om at gå efter bygherren.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At de dækker de ting som de mener er forældede, hvilket jeg ikke mener kan passe da de har rådført os til at gøre det på denne måde."

Selskabets eksterne advokat har den 12/5 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledningsvis **opfordres (A)** klager til at præcisere, hvilke forhold klagen vedrører.

Domus Forsikring forbeholder sig således i sagens videre forløb at fremkomme med supplerende bemærkninger, når klager har foretaget denne præcisering.

i. Faktiske omstændigheder

Sagen udspringer af byggeskadeforsikring indtegnet hos Domus Forsikring.

Police med forsikringsbetingelser fremlægges som sagens **bilag A**.

Som det ses af sagens bilag A var den oprindelige byggeskadeforsikring indtegnet hos Qudos Insurance A/S, hvilket selskab gik konkurs i december måned 2018.

I fortsættelse heraf tegnede klager restperiodeforsikring.

Police med forsikringsvilkår fremlægges ligeledes som sagens **bilag A**.

Klager erhvervede efter det oplyste ejendommen med overtagelsesdag den 1. september 2018.

Købsaftalen fremlægges som **bilag B**.

Handlen var ikke omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., jf. købsaftalens punkt 5, og klager blev derfor i forbindelse med købet udtrykkelig opfordret til at lade ejendommen gennemgå med en sagkyndig.

Klager **opfordres (B)** til at dokumentere, hvorvidt man fulgte denne opfordring og i bekræftende fald fremlægge resultatet heraf.

I 2019 lod klager efter det oplyste [el-firma] foretage besigtigelse. Selskabets rapport på baggrund af besigtigelse af 29. maj 2019 fremlægges som sagens **bilag D**.

Klager anmeldte første gang den 15. marts 2019 forhold vedrørende spildevand og drænpumpe.

Mailstreng af 15. marts 2019 – 1. juli 2019 fremlægges som sagens **bilag E**.

Som det ses af mailstrengen, bilag E, rettede klager den 1. juli 2019 henvendelse til Domus Forsikring med vedhæftet rapport som man havde ladet [skimmelfirma] udfærdige.

Rapporten dateret 28. juni 2019 fremlægges som sagens **bilag F**.

Klager fik sideløbende hermed VVS'er til at gennemgå ejendommens VVS-installationer. Udtalelse af 8. juli 2019 fra VVS'er ... fremlægges som sagens **bilag G**.

Ved mail af 16. juli 2019, der fremlægges som **bilag H**, rettede klagers daværende advokat henvendelse til sælger og vedkommende, der har opført ejendommen, [entreprenør].

Med mailen fulgte blandt andet en reklamation over:

- Glas/beslag er løse flere steder
- Afstand mellem gelændere
- Vand i kælder, skimmelsvamp
- Gaspejs virker stadig ikke (spørgsmål ved om den er lovlig)

Domus Forsikring vendte den 23. august 2019 (sagens **bilag I**) tilbage overfor klager og meddelte, at forhold vedrørende drænpumpe / spildevandspumpe ikke var dækket under byggeskadeforsikringen, idet byggeskadeforsikringen alene dækkede forhold inden for husets fundament.

Den 8. juli 2020 indledte klager syn og skøn i forhold til sælger og vedkommende, der havde stået for opførelsen af ejendommen [entreprenør]. Begæringen fremlægges som **bilag J**.

Den 23. april 2021 afgav skønsmand ... skønserklæring i denne sag mellem klager og sælger/opfører af ejendommen. Skønserklæringen med erklæringsbilag fremlægges som **bilag K**.

Frida Forsikring Agentur A/S blev under skønssagen adciteret af den professionelle bygherre, der imidlertid den 10. september 2021 (**bilag L**) trak adcitationen tilbage.

I perioden fra tilbagekaldelsen af skønssadcitationen og indtil Domus Forsikring hørte nærmere fra klagerne førte klagerne en retssag mod [entreprenør] ved Retten i ... med sagsnr. ...

Processkrift fra denne sag af 18. februar 2022 fremlægges som **bilag M**.

Først den 21. april 2022 vendte klagerne ved deres advokat tilbage over for Domus Forsikring og anmeldte på ny skimmelsvamp i kælderen. Mailen fremlægges som **bilag N**.

Domus Forsikring tog stilling blandt andet ved mail af 24. februar 2023, hvor Domus Forsikring gennemgik hvorfor skønserklæringens punkter ikke gav anledning til dækning.

Meddelelsen af 24. februar 2023 fremlægges som sagens **bilag O**.

Ved mail af 5. juli 2023 (**bilag P**) genanmeldte klager efter 5-års gennemgangen på ejendommen fugt og skimmelsvamp i kælderen.

Ved mail af 6. juli 2023 (**bilag Q**) fastholdtes den tidligere afgørelse, hvorefter der ikke var dækning.

Den 22. juni 2024 (**bilag R**) vendte klager tilbage til sagen.

Da Domus Forsikring var i tvivl om, hvilke forhold klager ønskede skulle behandles under byggeskadeforsikring, rettedes der den 15. oktober 2024 (**bilag T**) henvendelse til klager desangående.

Klager blev orienteret om at Domus Forsikring ikke havde mulighed for at behandle yderligere forhold, medmindre klager oplyste om hvilke konkrete forhold man ønskede behandlet samt begrundelsen herfor.

I et forsøg på at få klarhed over hvilke forhold klager ønskede behandlet under byggeskadeforsikringen, blev der aftalt et møde på ejendommen den 30. januar 2025. I fortsættelse af mødet bekræftede Domus Forsikring, hvilke forhold klager ønskede byggeskadeforsikringen skulle tage stilling til.

Mailen af 3. februar 2025 fremlægges som sagens **bilag U**, og heraf fremgår blandt andet følgende:

'Forholdene du ønsker byggeskadeforsikringen skal tage stilling til er følgende:

1. *Glasværn til kælder og 1. sal samt glasværn i den ene gavl*
2. *Betonstrappen, herunder med hensyn til revner samt dimensionering*
3. *Gaspejsen*
4. *Vinduer i den ene gavlfacade*
5. *Fugt i kælder, herunder depotrum*
6. *Vådrumssikring i to badeværelser'*

Taksator ... deltog ved mødet den 30. januar 2025 og udarbejdede taksatorrapport, der fremlægges som **bilag V**.

Ved mail af 3. marts 2025 (**bilag X**) meddelte Domus Forsikring at de forhold som klager ønskede behandlet under byggeskadeforsikringen, se herved sagens bilag U, ikke var dækningsberettigede.

Ved mails af 10. og 27. marts 2025 (sagens **bilag Y** og **bilag Z**) blev klager meddelt klagevejledning, idet det samtidig blev meddelt klager, at de tidligere afgørelser fastholdtes.

1. Glasværn

Der er tale om et forhold, som klager var bekendt med i juli måned 2019, hvilket følger af mailen af 16. juli 2019 med bilag.

Der henvises til sagens bilag H, hvor klager ved sin advokat anker over, at glasbeslag er løse flere steder, herunder påtaler manglende afstande mellem gelænderne.

Som det fremgår af den vedhæftede rapport til bilag H, var klager bekendt med:

- *'Værn omkring trapper er utilstrækkelige og ulovlige da de ikke hindre faldulykker. Grundet størrelsen af åbningerne er der ligeledes risiko for fastklemning mellem de enkelte værn. Der henvises til BR15 kap. 3.2.3.*
- *Værn langs åbning mellem stueplan og kælder er utilstrækkeligt fastgjort og kan røkkes.*
- *Glas i alle værn er ikke udført som sikkerhedsglas. Især de store glaspartier i værn langs åbning mellem stueplan og kælder anses for at være meget kritiske med deraf følgende fare for personskaade.'*

Samme forhold dannede baggrund for en del af klagers krav mod sælger / opfører af ejendommen, og var således genstand for syn og skøn, se herved sagens bilag K, svaret på spørgsmål 11.

Den 3-årige forældelsesfrist må regnes fra 2019, og forholdet blev således forældet senest den 16. juli 2022.

Forældelsesfristen er tre år, og som meddelt klager den 3. marts 2025 er forholdet forældet.

2. Betonstrappen, herunder med hensyn til revner samt dimensionering

Betonstrappen var ligeledes en del af sagen mellem klager og sælger / udførende entreprenør, hvilket fremgår af skønserklæringen fremlagt som bilag K.

Af denne skønserklæring, svaret på spørgsmål 15, fremgår, at skønsmanden bekræfter, at der er konstateret revnedannelser i trappekonstruktionen, men skønsmanden kan ikke forholde sig til forhold vedrørende bæreevne / stabilitet.

Med hensyn til betontrappen fremgår af taksatorrapporten ligeledes, at der kunne konstateres fine revner mellem trappeløb og øverste trin af repos, men der kunne ikke ses egentlige svækkelser.

Vurderingen er endvidere, at den revne mellem trappeløb og repos ikke er et forhold, der indebærer fare for konstruktionen.

Der foreligger således ikke en egentlig byggeskade, ligesom det er vurdering, og det gøres gældende, at der med hensyn til dette forhold er indtrådt forældelse allerede som følge af, at forholdet har været kendt af klager forud for 2021.

3. Gaspejsen

Gaspejsen var en del af den oprindelige reklamation af 16. juli 2019, se herved sagens bilag H med bilag.

Gaspejsen blev endvidere behandlet i skønserklæringen fremlagt som bilag K, se herved svaret på spørgsmål 2.

Forholdet har været kendt siden juli 2019, hvorfor forældelse indtrådte senest den 16. juli 2022. Allerede som følge af at forældelse er indtrådt, gøres det gældende at forholdet ikke er dækningsberettiget.

4. Vinduer i den ene gavlfacade

Forholdet vedrører et spørgsmål om sikkerhedsglas.

Sikkerhedsglas var et forhold, der allerede var et tema meget tidligt tilbage i 2019.

Det fremgår af sagens bilag H med bilag, hvor det vedrørende bygningen indvendigt omtales, at glas i alle værn ikke er udført som sikkerhedsglas.

Der er tale om et forhold, som klager var bekendt med i hvert fald den 16. juli 2019, og hvor der derfor indtrådte forældelse senest den 16. juli 2022.

5. Fugt i kælder, herunder depotrum

• Depotrum

Med hensyn til depotrummet er der tale om en bygningsdel, der ikke er omfattet af byggeskade-forsikringen, idet den ikke var omfattet af den entreprise, der blev indtegnet som et led i byggeskade-forsikringen.

Dette er erkendt af klager.

• Øvrige dele af kælderen

Med hensyn til øvrige dele af kælderen kan det af den microbiologiske undersøgelse udført af [skimmelfirma] i juni 2019 (sagens bilag F) konstateres, at der generelt ikke er konstateret egentlige fugtproblemer.

[Skimmelfirma] bemærker blandt andet med hensyn til kældergang og nordvendt gavl, at tilgængelige konstruktionsdele fremstod uden visuelle indikationer på opfugtning eller skimmelvækst, ligesom der for undersøgelsesområdet ikke kunne registreres nogen fugtrelateret lugt.

Tilsvarende med hensyn til kælder, stue og sydvendt gavl.

I skønserklæringen fra april 2021 (sagens bilag K) kan det konstateres, at skønsmanden som svar på spørgsmål 27 anfører, at kælderydervæggene ikke er berappet og asfalteret inden montage af isolering, hvilket ikke er håndværksmæssigt korrekt og årsag til, at der registreres opfugtning af kælderydervæggene med angreb af skimmelsvamp til følge.

Af erklæringsbilaget fremgår, at der er målt høje fugtindhold på betonvæggene ved de åbne steder samt på vægbeklædning/gipsvæggene.

Tilsvarende er imidlertid ikke registreret ved den seneste besigtigelse, se herved taksatorrapporten fremlagt som bilag V.

Det forhold, at en given bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, er ikke en tilstrækkelig betingelse for, at der foreligger en byggeskade.

Endvidere bemærkes at der er tale om et forhold, som i hvert fald har været kendt, henholdsvis burde have været kendt af klager ved modtagelsen af rapporten fremlagt som bilag K, formentlig allerede i 2019, idet det må formodes, at baggrunden for at klager rettede henvendelse til [skimmelfirma] i 2019 var, at klager oplevede problemer med fugt i kælderen (efter klagers opfattelse).

Således fremgår det af rapporten, bilag F, at klager havde oplevet eller observeret hvide misfarvninger af fuger i kælderplan, som mistænkes at være fugtrelaterede, ligesom de mistænkes at være en mulig fugtskade af vægge i kælderplan.

Forældelse af forholdet (3-årig forældelsesfrist) indtrådte senest sommeren 2022. Forholdet er således forældet, jf. i øvrigt bemærkningerne i sagens bilag O.

6. Vådrumssikring

Med hensyn til forhold vedrørende vådrumssikring af badeværelse kan det af skønserklæringen fra april måned 2021, sagens bilag K, svaret på spørgsmål 17, konstateres, at forholdet var en del af den daværende skønssag.

Skønsmanden vurderede med hensyn til badeværelset i underetagen, at dette var udført med vådrumsmembran, men at vådrumsmembranen ikke var udført håndværksmæssig korrekt, idet fugerne mellem fundablokkene ikke var udfyldt og tætte.

Ved den seneste besigtigelse, se sagens bilag V, registrerede taksator ... ikke fugtige vægge, som tyder på et egentlig byggeteknisk problem.

Det er således Domus Forsikrings opfattelse, at der ikke er ført bevis for en egentlig byggeskade, ligesom Domus Forsikring er af den opfattelse, at der er indtrådt forældelse, idet klager var bekendt med forholdet senest ved fremkomst af skønserklæring i april måned 2021."

Ankenævnet *for* Forsikring

7.

103325

Klageren har i kommentar af 20/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"jeg har uploadet billeder af en mail fra min advokat til forsikringsselskabet, hvor han gør opmærksom på at bygherren er gået konkurs og at de nu kan dække de ting der er fundet ved syn og skøn. I det andet uploadede dokument kan i se det den mail han har svaret på da forsikringsselskabet gør opmærksom på at de ikke vil hjælpe før bygherren er konkurs og gør også her opmærksom på forældelsesfristen som bliver forlænget.

Flere af de ting som vi har anmeldt er blevet godkendt hos naboen som også er med på byggeskadepolicen. Både forsikringen og deres advokat er bevidst om dette."

Selskabets eksterne advokat har i kommentar af 19/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"I ovennævnte sag har klager uploadet en mail af 7. september 2022 fra indklagede Domus Forsikring.

Klager ses imidlertid ikke i anledning af det af Domus Forsikring afgivne indlæg at være fremkommet med nyt, herunder en nærmere redegørelse for hvorfor klager mener, at de påberåbte forhold er dækningsberettigede under den indtegnede byggeskadeforsikring.

Klager opfordres (A) til forhold for forhold nærmere at begrunde, hvorfor man fortsat gør krav på dækning under byggeskadeforsikringen, ligesom klager opfordres (B) til at forholde sig til indsigelserne i indlægget fra Domus Forsikring."

Klageren har i kommentar af 30/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"I de vedhæftede dokumenter bliver der henvist til at mens retssagen kører stilles de anmeldte forhold på standby, hvilket vil sige da entreprenøren går konkurs og vi retter henvendelse angående de anmeldte forhold til forsikringen, er der ikke tale og forældede forhold. Så er meget uforstående overfor forsikringen og deres advokat da det er dem der bedt os om at gå efter entreprenøren for at få dækket de byggeskader der er på huset, men da han så går konkurs, er det som nævnt tidligere forsikringen der skal hjælpe med at udbedre skaderne."

Selskabets eksterne advokat har i kommentar af 9/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"I anledning af klagers seneste indlæg bemærkes, at det var klager, der bistået af advokat, der valgte at opstarte en skønssag mod sælger, se herved sagens bilag J og K.

Domus Forsikring har ikke med klager indgået nogen aftale om suspension af den løbende passivitet og forældelse.

Med disse bemærkninger kan Domus Forsikring henholde sig til det i indlægget af 12. maj 2025 anførte."

Ankenævnet for Forsikring

9.

103325

Klageren har i kommentar af 1/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"undskyld det manglende svar. Står meget uforstående overfor forsikringens udmelding da det er dem der har bedt os om at indlede en sag mod entreprenøren og hvordan vi fra start af og ved både 1 års gennemgang og 5 års gennemgang gør opmærksom på dette og at de så stadigvæk formår at gemme sig bag advokater giver for mig ingen mening. Vi står med en syn og skøn sag, hvor det er vurderet at mange ting i huset er udført forkert og at huset inde ved siden af som er bygget på samme måde og som har samme forsikring og advokat imod sig kan få udbedret deres ting. Vi lever lige nu i en kælder hvor der er fugt og med glasværn som er ulovlige og kan falde ned fordi forsikringen selvfølgelig ser at det er en lorte sag for dem og prøver at komme ud af det. Kan jeg få min advokat cc på? Jeg fik ikke gjort det da jeg oprettede sagen og kan godt se at jeg skal bruge lidt flere advokat ord for at komme helt i mål med mine beskeder."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Nævnet har bl.a. fået forelagt rapport af 2019 vedrørende gennemgang af elektrisk installation i ejendommen fra et el-firma. Af mail af 15/3 2019 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg skriver til jer da jeg har lidt udfordringer i det nye hus jeg har købt, hvor både spildevand- og drænpumpe har været i stykker og givet vand i kælderen samt en masse andre ting. Hvordan skal jeg forholde mig til dette?"

Af mail af 1/6 2019 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Vedhæfter her en rapport der er lavet på adressen, som viser at der er kommet skimmelsvamp efter vandskaden og der er en del ting der skal udbedres. Hvornår kan jeg forvente et svar fra jer eller en person der kan komme og kigge på tingene?"

Af den vedhæftede mikrobiologiske undersøgelse af 28/6 2019 fra et skimmelfirma fremgår bl.a.:

"Baggrund for undersøgelsen"

Vi blev ved besigtigelsen oplyst, at der i forbindelse med kraftig nedbør ved flere lejligheder er sket vandindtrængning i kælderplan. Seneste episode var den 7. marts 2019. Beboere har siden observeret hvid misfarvning af fuger i kælderplan, som mistænke at være fugtrelateret, ligesom der mistænkes mulig fugtskade af vægge i kælderplan.

...

Konklusion

Vi har ved vores besigtigelse d. 12. juni 2019 af ejendommen beliggende ... foretaget fugtighedsmåling samt udtaget prøver til mikrobiologisk analyse.

På vægge bag fodpaneler hvorfra overfladeprøverne P.1/P1A og P.2/P.2A er udtaget, er der fundet høj kimbekymst af skimmelsporer, ligesom der forekommer toksiske arter. I stue hvor P.2/P.2A er udtaget er der tillige påvist massiv skimmelsvækst. I gang hvor P.1/P.1A er udtaget er der ikke påvist vækst af skimmelsvamp; den høje kimbekymst indikerer dog vækst på tilknyttede konstruktionsdele, hvorfor det er nødvendigt at foretage ændringer og reparationer, der kan fjerne

ne forekomsten af skimmelsvamp årsagen hertil. Vi henviser til afsnittet 'Reparationsanvisning' for nærmere detaljer vedr. sanering af skimmelsvamp.

Fugtighedsmåling foretaget ved besigtigelsen viste et forhøjet fugtindhold i fodpanel ved P.2. Fugtniveauet er på grænsen til hvor der opstår vækstbetingelser for skimmelsvamp, og der er behov for at nedbringe fugtindholdet i konstruktion. Vi vurderer, at affugtning kan ske ved naturlig ventilation. I konstruktionen hvor P.1 er udtaget er der påvist et normalt fugtindhold i konstruktionen. Forekomsten af skimmelsvamp og skjolder på gulv i installationsskab indikerer dog at området tidligere har været opfugtet.

Anvendelse af gipskartonplader som vægbeklædning og fodpaneler af træ udgør en nærliggende risiko for skimmelvækst ved opfugtning af konstruktionen. Vi har ved besigtigelsen ikke fundet indikationer på vækst af skimmelsvamp inde i vægkonstruktionen, men risikoen herfor øges gradvist med antal opfugtninger og opfugtningsgrad. Skimmelvækst i konstruktionen vil kunne udgøre en betydelig sundhedsrisiko og omkostningerne til renovering vil ofte være omfattende.

Vi anbefaler, at der foretages en helhedsvurdering af materialernes egnethed ift. risikoen for fremtidige fugtskader. Det bør undersøges hvilke tiltag der kan udføres ift. den eksisterende konstruktion for at reducere risikoen for vandindtrængning og der bør overvejes at erstatte nederste del af vægbeklædningen med en fugtsikker løsning som f.eks. Fermacell Powerpanel.

Fugtighedsmåling foretaget i gulvkonstruktionen viste ved besigtigelsen et normalt fugtniveau. Der er ikke fundet indikation på pågående opfugtning ud over den sporadiske der er konstateret i forbindelse med nedbør.

De hvide misfarvninger, der kan observeres på flisefuger er ikke fugtrelaterede, og består hovedsageligt af hudskæl med bakterier. Misfarvningerne kan fjernes ved almindelig grundig rengøring."

Nævnet har fået forelagt mail af 8/7 2019 fra en vvs'er til klageren vedrørende ejendommens vvs-installationer. Af notat af 9/7 2019 fra firma 1 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

" 4 BYGNING INDVENDIGT

- Der ses mange revner i hjørner samt på flader. Nogle revner er naturlige svindrevner mens andre revner er for store til at kunne accepteres som alm. svindrevner. Yderligere ses lodrette revner på plane vægflader som kan skyldes dårlige håndværksmæssig udførelse hvor underlaget/konstruktionen ikke er tilstrækkeligt stabil eller manglende tapning af gipsplade samlinger.
- Værn omkring trapper er utilstrækkelige og ulovlige da de ikke hindre faldulykker. Grundet størrelsen af åbningerne er der ligeledes risiko for fastklemning mellem de enkelte værn. Der henvises til BR15 kap. 3.2.3.
- Værn langs åbning mellem stueplan og kælder er utilstrækkeligt fastgjort og kan rokkes.
- Glas i alle værn er ikke udført som sikkerhedsglas. Især de store glaspartier i værn langs åbning mellem stueplan og kælder anses for at være meget kritiske med deraf følgende fare for personskade.
- Der er konstateret skimmelsvamp i huset efter gentagende oversvømmelser hvor kloak- og drænpumpe har været ude af drift. Se venligst separat rapport af 28.06.2019 fra [skimmelfirma].

Ankenævnet *for* Forsikring

11.

103325

5 TEKNIK

- Elinstallation er stikprøvevis kontrolleret at aut. elinstallatør ... som har fundet flere ulovligheder. Se venligst separat rapport af 29.05.2019 fra [el-firma].
- Udførelsen af installationerne i teknikskabet efterlader et indtryk af en ukoordineret installationsproces der som konsekvens gør den efterfølgende service vanskelig. Det må forventes, at ved service af bageste komponenter i teknikskab skal forreste komponenter og/eller teknikskabsvæg demonteres for service.
- Der er uafsluttede elinstallationer ved postkasse samt løst kabel op af jorden ved indgangen. Begge forhold anses for at være ulovlige.
- Der er flere udførelsesfejt på VVS-installationerne, herunder fjernevarmeinstallationen. Der er udarbejdet en foreløbig rapportering af problemerne, Se mail fra [vvs-firma] af 08. juli 2019.
- Kloak og dræninstallation er vist på skitsetegninger fremsendt fra entreprenør 07. juni 2019. Skitserne viser kun rørføring, men ikke konstruktion og opbygning af pumpebrønde, herunder elforsyning og driftsovervågning. Det bemærkes, at det er kritisk at pumpebrønde er velfungerende og har tidlig alarmering ved udfald og fejlfunktion.
- Varmeinstallation er utæt, da der skal påfyldes vand med 1-2 måneders interval. Dette er uacceptabelt niveau for en ny installation.
- Ventilationsanlægget er uhensigtsmæssigt placeret med vanskelig adgang for filterskift. Den forelagte indreguleringsrapport med tegning vedr. ... og ikke nærværende ejendom.
- Gaspejsen i stuen er forsynet fra en gasflaske i kælderen med blød slange på 4-5 meter. Gaspejsen skal have fast installation og mellem pejs og gasflaske skal der være fast installation (rør ej slange) hvis afstanden overstiger 1,5 m. Slangen skal kunne inspiceres i hele sin længde og må ikke kunne udsættes for slidtage, f.eks. ved gennemføring i etagedæk jvnf. gasreglementet's afsnit 3.4.2 Indendørs tilslutning af gasforbrugende apparater. Endvidere må gasflasken må ikke stå i kælderen, ... har lavet en god side om dette som bygger på gasreglementet (afsnit 3.5) mv. ...

6 UDEAREALER OG FACADER

- På udvendigt pudsede overflader er puds kastet på fugtig beton hvilket resultere i omfattende afskalninger.
- Hjørnesamlinger ved facadehjørner og facade/udhæng er revnet. Revner i ydervægskonstruktioner skal undgås for at hindre vandindtrængen i konstruktionen.

7 KONSTRUKTIVE FORHOLD

Ejendommens konstruktive forhold er ikke dokumenteret. Der er fremsendt en række informationer som ikke kan anvendes til en vurdering af, om de konstruktive forhold er i overensstemmelse med gældende love og regler. Se udtalelse fra ... af 10.07.2019."

Af mail af 16/7 2019 fra klagerens advokat til sælger af ejendommen fremgår bl.a.:

"Mine klienter har som bekendt konstateret en lang række større og mindre mangler ved ejendommen efter overtagelsen. Flere af disse forhold er løbende påberåbt overfor Dem som sælger, men jeg kan forstå på mine klienter, at De endnu ikke har iværksat tiltag med henblik på udbedring af de enkelte forhold.

Da flere af de konstaterede forhold er ulovlige forhold og af alvorlig karakter, er det nødvendigt at der straks iværksættes udbedring.

Jeg har vedlagt dels mine klienters egen 'mangelliste' som tidligere er udleveret til Dem, og dels en række rapporter udarbejdet af mine klienters tekniske rådgivere, herunder:

- notat om fejl og mangler fra [firma 1]
- notat om el-installationer fra [el-firma]
- notat om mikrobiologisk undersøgelse fra [skimmelfirma]
- e-mail fra [vvs-firma]

Så så vidt angår de påberåbte forhold ved ejendommens værn i notat fra ... skal jeg anmode om, at De straks iværksætter udbedring heraf. Såfremt udbedring ikke er iværksat senest mandag den 22. juli 2019, tages forbehold for at iværksætte udbedring for Deres regning.

Jeg skal herudover anmode om, at De senest fredag den 26. juli 2019 fremsender en udførlig tidsplan for udbedring af de øvrige anførte forhold. Såfremt vi ikke modtager tidsplanen rettidigt, tages forbehold for at iværksætte en isoleret bevisoptagelse samt iværksætte udbedring af forholdene for Deres regning.

---oo0oo---

Udover det anførte har mine klienters tekniske rådgivere en bekymring for, om huset konstruktionsmæssige forhold er i orden, herunder i relation til etablering af kælderens.

Jeg skal derfor anmode om, at De senest fredag den 26. juli 2019 fremsender dokumentation for ejendommens konstruktionsmæssige forhold med henblik på nærmere gennemgang.

---oo0oo

Uafhængigt af de anførte fysiske mangler fremgår det af købsaftalen, at ejendommens boligareal skulle have udgjort 154 m². I henhold til ejendommens BBR-meddelelse udgør ejendommens boligareal imidlertid kun 140 m², hvilket er en væsentlig mangel ved ejendommen.

Det fremgår af købsaftalen, at der ved afvigelse af arealet skal foretages regulering af købesummen svarende til kr. 50.000 pr. m². Arealafvigelsen berettiger i så fald mine klienter til et afslag i købesummen på kr. 700.000. Jeg skal anmode om, at beløbet straks - og inden 10 dage fra dato - overføres til vores klientkonto ...

Såfremt afvigelsen i boligarealet efter Deres opfattelse ikke er omfattet af reguleringsbestemmelsen i købesummen, tages forbehold for at rejse et almindeligt krav om afslag i købesummen på kr. 1.200.000, svarende til værdiforringelsen.

...

Fejl og mangler på [ejendommen]:

- Glas/beslag er løse flere steder (Sten er knækket)
- Afstande mellem gelænder
- Manglende afslutning af EL på badeværelse på 1. sal
- Vindue på børneværelse i stuen som skal skiftes
- Revner på muren udenfor (Store mur der løber fra indkørsel-haven)
- Vand i kælder. (Fundet svamp flere steder) Skal ske store udbedringer, karme, vægge osv.
- Grohe Blue, har aldrig virket.
- Gaspejs virker stadig ikke (.Spørgsmålstegn ved om den er lovlig)"

Af mail af 23/8 2019 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Vi har nu kigget de yderligere oplysninger igennem som du har sendt os.

I kommunens byggesagsarkiv, har vi ikke umiddelbart kunne finde frem til en tegning over drænpumpe/spildevandspumpe mv., men normalt er disse placeret i en brønd eller lignende udenfor bygningens fundament.

Byggeskadeforsikringen dækker alene forhold som ligger inden for husets fundament, og desværre ikke skader som har sin årsag i forhold udenfor bygningen. Så i et tilfælde som dit hvor årsagen til vandskaden ligger udenfor bygningens fundament, så vil der ikke være dækning selvom dette også forårsager skade på bygningen. Ud fra de foreliggende oplysninger må vi desværre meddele at forholdet ikke berettiger til en erstatning via byggeskadeforsikringen.

Du bør derfor rette kravet direkte imod kloakfirmaet som har haft entreprisen omkring spildevand og drænpumpe mv."

Nævnet har fået forelagt skønserklæring af 23/4 2021 og erklæringsbilag 1 (fotos) og 2 (prøvetagnings- og analyserapport af 19/3 2021) til skønserklæringen. Af brev af 21/4 2022 fra klagerens advokat til selskabet fremgår bl.a.:

"Som advokat for ... og [klageren], ..., retter jeg henvendelse til Dem vedrørende byggeskadeforsikringen, som er tegnet vedrørende ovenstående ejendom.

Ejendommen blev opført af [entreprenør], hvorefter ejendommen blev overdraget til mine klienter med overtagelsesdag den 1. september 2018.

Efter mine klienters overtagelse af ejendommen er mine klienter blevet bekendte med en række fejl og mangler vedrørende ejendommen, som mine klienter har reklameret over overfor [entreprenør].

Da [entreprenør] har bestridt de pågældende forhold, er der blevet gennemført en isoleret bevisoptagelse vedrørende forholdene, og jeg vedlægger i den sammenhæng skønsmændens rapporter, idet jeg hermed på vegne af mine klienter skal anmelde samtlige de skader, som fremgår af skønsmændens rapport overfor Dem som byggeskadeforsikringsselskab.

Mine klienter har tidligere reklameret over skimmel svampen i kælderen overfor Dem, hvilket tidligere blev afvist med, at drænet ikke var omfattet af byggeskadeforsikringen. Som det imidlertid fremgår af vedhæftede rapporter fra skønsmændene, skyldes forholdet vedrørende skimmelsvamp i kælderen ikke drænet, men den måde, hvorpå kælderen er opført.

På baggrund af det ovenfor anførte bedes De venligst bekræfte, at der er tegnet lovpligtig byggeskadeforsikring, samt bekræfte at Domus Forsikring A/S yder dækning til de af mine klienter påberåbte mangler ved ejendommen.

Ankenævnet for Forsikring

15.

103325

Foruden det den gennemførte isolerede bevisoptagelse har mine klienter afholdt betydelige omkostninger til indhentelse af rapporter, herunder særligt i forhold til skimmelsvampen i kælderen, som tillige bedes dækket."

Af mail af 7/9 2022 fra selskabet til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Jeg skriver til dig for at oplyse, at vi har modtaget oplysningerne fra [rådgivende ingeniørfirma] omkring besigtigelsen.

I den forbindelse kan vi bekræfte, at samtlige forhold nævnt i skønsrapporten er anmeldt til forsikringen pr. 21. april 2022.

Vi skal i den forbindelse bemærke, at følgende fremgår af bekendtgørelse om byggeskadeforsikring § 16, stk. 2., at 'Forsikringsselskabet har ikke pligt til at udbedre en byggeskade, før bygherren har haft mulighed for at foretage udbedring'.

Jf. ovennævnte bestemmelse vil vi først tage stilling til dækning, når bygherren har haft mulighed for at foretage udbedring.

Når du på vegne af dine klienter allerede har valgt at stævne bygherren, har vi først mulighed for at tage stilling til dækning, hvis det viser sig efter en dom, at entreprenøren eks. går konkurs.

Da sagen nu verserer ved retten, kan vi tilbyde at suspendere forældelse af anmeldelsen til forsikringen til og med den 1. oktober 2023. Suspensionen af forældelsen gælder dog ikke anmeldte forhold, som på tidspunktet for anmeldelsen til forsikringen den 21. april 2021 evt. allerede var forældede."

Af mail fra klagens advokat til selskabet fremgår bl.a.:

"Under henvisning til din nedenstående mail kan jeg oplyse, at [entreprenør] er erklæret konkurs den ... 2022, jf. vedhæftede kreditorinformation fra kurator.

Da entreprenøren således ikke har mulighed for at foretage udbedring pga. konkurs, jf. tillige din egen mail, skal jeg anmode om, at byggeskadeforsikringen straks yder dækning."

Af mail af 24/2 2023 fra selskabet til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Jeg skriver til dig for at oplyse, at vi har gennemgået skønserklæringen, samt de fremsendte sagsakter mv.

Vi skal i den forbindelse beklage sagsbehandlingstiden.

I det følgende følger vores bemærkninger til de enkelte punkter i skønserklæringen:

Spørgsmål 1 - Revner indvendigt

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 5A:

...

[Rådgivende ingeniørfirma] har besigtiget ejendommen og du vurderer følgende vedr. revner i pladesamlinger i gipsplader og vægge:

På baggrund af besigtigelsen og de fremkomne oplysninger, vurderes der at være tale om revner af kosmetisk karakter.

I eksemplerne på ikke dækkede skader i pkt. 27. er det nævnet i punkt 1, at 'revner uden konstruktiv betydning i sokler, sokkelpuds, murværk og indervægge' ikke er dækket af forsikring.

Vi kan derfor ikke tilbyde dækning jf. vilkårenes pkt. 5A.

Spørgsmål 4 - Installationsvæg i gangen er løs i bunden

Der er her ikke tale om et fysisk forhold, som på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed jf. vilkårenes pkt. 5A.

Det anmeldte forhold er derfor ikke dækket af forsikringen.

Spørgsmål 5 – Revner i havemur

Med hensyn til revnerne i havemuren, fremgår der følgende i vilkårenes pkt. 4:

Forsikringen omfatter ikke:

1. udendørsarealer og indretninger på udendørsarealer, herunder svømmebassiner, terrasser og legepladser
2. bygninger med et bebygget areal på mindre end 10 m²
3. udestuer, garager, carporte og skure, medmindre de er godkendt til beboelse og står på et fundament, der når ned i frostfri dybde.

Havemuren er ikke en del af bygningen. Når forsikringen ikke dækker udendørsarealer jf. pkt. 1 og der ikke er tale om en udestue, garage eller et skur jf. pkt. 3) dækker forsikringen ikke revnerne i havemuren.

Spørgsmål 6, 7 og 8 - Revner udvendigt

Vi har brug for svar på følgende spørgsmål:

- 1) Hvornår revnerne er opstået/konstateret af vores kunde.

Spørgsmål 10: Toppen af kælderskakt

Det fremgår af foto 5 i bilag 1 til skønserklæringen, at der mangler afdækning af skaktvæg.

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af forældelsesloven:

§ 2 - Forældelsesfristerne regnes fra det tidligste tidspunkt, til hvilket fordringshaveren kunne kræve at få fordringen opfyldt, 5 medmindre andet følger af andre bestemmelser.

§ 3 - Forældelsesfristen er 3 år, medmindre andet følger af andre bestemmelser

Vores kunde overtog ejendommen tilbage til den 1. september 2018, hvor den manglende afdækning af skaktvæggen allerede på dette tidspunkt var synligt.

Da der først sker anmeldelse den 21. april 2022 og derfor over 3 år efter vores kunde kunne have anmeldt forholdet til forsikringen, er der ikke tale om dækning, da forholdet er forældet.

Spørgsmål 11 - Sikkerhedsglas

Vi har brug for svar på følgende spørgsmål:

- 1) Om glasset er gået i stykker
- 2) Hvis ja – hvornår det skete inkl. dokumentation herpå.
- 3) Hvis glasset ikke er gået i stykker, hvornår konstaterede vores kunde, at der ikke var anvendt sikkerhedsglas.

Spørgsmål 11 og 14 - åbning i begge sider under trappen i stueplan (spm. 11) samt udvendige værn (spm. 14)

Ligesom spørgsmål 10, var forholdene synlige i forbindelse med indflytningen tilbage til 2018 og derfor nu forældet jf. forældelseslovens § 2 og 3.

Spørgsmål 16 - revner i fugesamlinger i brusenichen og på væg ud for sanitet på badeværelset på 1. sal.

I eksempler på ikke dækkede skader i pkt. 27 i vilkårene fremgår der følgende:

Pkt. 17 Forsikringen ikke dækker nedfaldne fliser uden for vådsonen.

Pkt. 19. Forsikringen dækker ikke utilstrækkelig vedhæftning af gulv- og vægfliser uden for vådzone.

Sammenholdt med, at det ikke fremgår af skønserklæringen, at der er sket skader, som følge af det anmeldte forhold, kan vi ikke tilbyde dækning jf. vilkårenes pkt. 5A.

Spørgsmål 17 – Vådsumsmembran

Som det fremgår af vilkårenes pkt. 5A, er der tale bl.a. tale om en betingelse for dækning, at der er tale om 'brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen, som er væsentlig'.

Det fremgår ikke i skønrapporten eller i oplysningerne fra [rådgivende ingeniørfirma], at der er sket skader, som følge af det anmeldte forhold.

Hertil er der alene i bygningsreglementet fra 2015 pkt. 4.5 stk. 5 nr. 6. krav til etablering af vådsumsmembran, når der er tale om følgende konstruktion:

Ved brug af skeletvægge samt gulv- og vægkonstruktioner, der indeholder træ eller andre organiske

materialer, skal der anvendes et egnet vandtætningssystem.

Det fremgår ikke af skønrapporten samt tilhørende billeder, at væggene eller gulvene er udført med træ eller andre organiske materialer og der var derfor i forbindelse med opførelsen af ejendommen reelt ikke krav om udførelse af vådsumssikring.

I den forbindelse skal jeg bemærke, at en byggeskadeforsikring ikke dækker ulovlige bygningsindretninger, men alene, når der er sket en skade jf. vilkårenes pkt. 5A.

Samlet kan vi ikke tilbyde dækning af det anmeldte forhold.

Spørgsmål 20 – Gaspejs

Vi har brug for følgende oplysninger:

- 1) Hvornår vores kunde opdagede, at pejsen ikke var funktionsdygtig.
- 2) Hvornår vores kunde fik undersøgt pejsen nærmere inkl. nærmere dokumentation.

Spørgsmål 21: - Fastgørelse af stikkontakter

Der er ikke konstateret skader forbundet med det anmeldte forhold, hvilket derfor ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 5A.

Spørgsmål 23 – isolering af brugsvandsrøret i skakten

Der er ikke konstateret skader forbundet med det anmeldte forhold, hvilket derfor ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 5A.

Spørgsmål 27 og 28 - Skimmelsvamp i kælderen1. Skimmelskader i teknikrum

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 3:

Forsikringen omfatter bolig- eller erhvervsenhed, som er omfattet af policens entreprisenum, dog med de undtagelser, der er nævnt i punkt 4.

Med hensyn til indtegningen af forsikringen er depotrummet ikke en del af entreprisenummen, som der er tegnet byggeskadeforsikring for.

Da depotrummet ikke har været en del af forsikringsaftalen, er eventuelle skader i depotrummet samt evt. følgeskader i tilstødende rum ikke er dækket af den tegnede byggeskadeforsikring.

2. Fugt og skimmel i kælderen i øvrigt

Det fremgår af sagens akter, at vores kunde den 15. marts 2019 anmeldte følgende (bilag A):

Jeg skriver til jer da jeg har lidt udfordringer i det nye hus jeg har købt, hvor både spildevand- og drænpumpe har været i stykker og givet vand i kælderen samt en masse andre ting. Hvordan skal jeg forholde mig til dette?

Klager kontaktede efterfølgende i starten af juni måned 2019 [skimmelfirma].

Som det fremgår af rapporten, var rådgiveren blevet kontaktet af vores kunde, hvor der bl.a. fremgik følgende af rapporten (bilag B):

Efter aftale har vi den 12. juni 2019 besøgt ovennævnte parcelhus med henblik på at opspore eventuelle mikrobiologiske indeklimaproblemer, som f.eks. skimmel- og bakterieangreb samt at identificere årsagen hertil.

Med hensyn til baggrunden for undersøgelsen var der i rapporten noteret følgende:

Vi blev ved besigtigelsen oplyst, at der i forbindelse med kraftig nedbør ved flere lejligheder er sket vandindtrængning i kælderplan. Seneste episode var den 7. marts 2019. Beboere har siden observeret hvid misfarvning af fuger i kælderplan, som mistænke at være fugtrelateret, ligesom der mistænkes mulig fugtskade af vægge i kælderplan.

Formålet ved undersøgelsen var følgende:

Vægkonstruktioner i relation til områder hvor der tidligere er sket vandindtrængning undersøges for evt. angreb af skimmelsvamp og fugtskader. Hvide misfarvninger på flisefuger undersøges nærmere. Der er ikke undersøgt andre steder i ejendommen eller foretaget undersøgelser i skjulte konstruktioner.

Ankenævnet *for* Forsikring

19.

103325

I konklusionen i rapporten meddelte [skimmelfirma] følgende:

Vi har ved vores besigtigelse d. 12. juni 2019 af ejendommen beliggende ... foretaget fugtighedsmåling samt udtaget prøver til mikrobiologisk analyse. På vægge bag fodpaneler hvorfra overfladeprøverne P.1/P1A og P.2/P.2A er udtaget, er der fundet høj kimbekymst af skimmelsporer, ligesom der forekommer toksiske arter. I stue hvor P.2/P.2A er udtaget er der tillige påvist massiv skimmelsvamp. I gang hvor P.1/P.1A er udtaget er der ikke påvist vækst af skimmelsvamp; den høje kimbekymst indikerer dog vækst på tilknyttede konstruktionsdele, hvorfor det er nødvendigt at foretage ændringer og reparationer, der kan fjerne forekomsten af skimmelsvamp årsagen hertil. Vi henviser til afsnittet 'Reparationsanvisning' for nærmere detaljer vedr. sanering af skimmelsvamp. Fugtighedsmåling foretaget ved besigtigelsen viste et forhøjet fugtindhold i fodpanel ved P.2. Fugtiveauet er på grænsen til hvor der opstår vækstbetingelser for skimmelsvamp, og der er behov for at nedbringe fugtindholdet i konstruktion. Vi vurderer, at affugtning kan ske ved naturlig ventilation. I konstruktionen hvor P.1 er udtaget er der påvist et normalt fugtindhold i konstruktionen. Forekomsten af skimmelsvamp og skjolder på gulv i installationsskab indikerer dog at området tidligere har været opfugtet. Anvendelse af gipskartonplader som vægbeklædning og fodpaneler af træ udgør en nærliggende risiko for skimmelsvamp ved opfugtning af konstruktionen. Vi har ved besigtigelsen ikke fundet indikationer på vækst af skimmelsvamp inde i vægkonstruktionen, men risikoen herfor øges gradvist med antal opfugtninger og opfugtningegrad. Skimmelsvamp i konstruktionen vil kunne udgøre en betydelig sundhedsrisiko og omkostningerne til reparation vil ofte være omfattende. Vi anbefaler, at der foretages en helhedsvurdering af materialernes egnethed ift. risikoen for fremtidige fugtskader. Det bør undersøges hvilke tiltag der kan udføres ift. den eksisterende konstruktion for at reducere risikoen for vandindtrængning og der bør overvejes at erstatte nederste del af vægbeklædningen med en fugtsikker løsning som f.eks. Fermacell Powerpanel. Fugtighedsmåling foretaget i gulvkonstruktionen viste ved besigtigelsen et normalt fugtiveau. Der er ikke fundet indikation på pågående opfugtning ud over den sporadiske der er konstateret i forbindelse med nedbør. De hvide misfarvninger, der kan observeres på flisefuger er ikke fugtrelaterede, og består hovedsageligt af hudskæl med bakterier. Misfarvningerne kan fjernes ved almindelig grundig rengøring.

På vegne af Garantifonden for Skadesforsikringsselskaber, vendte vi den 23. august 2019 efter at have modtaget rapporten fra [skimmelfirmaet] fra den 28. juni 2019 og afviste det anmeldte forhold (bilag C).

Først den 21. april 2022 vendte du på vegne af vores kunde tilbage og anmeldte på ny skimmelsvamp i kælderen.

Da vandskaden i kælderen oprindeligt var anmeldt og konstateret af vores kunde den 15. marts 2019 og vi den 23. august 2019 tog stilling til dækning, er der 3 år efter anmeldelsen af forholdet sket forældelse jf. forældelseslovens § 2 og 3.

På vegne af Garantifonden for Skadesforsikringsselskaber skal jeg derfor meddele, at der derfor ikke tale om dækning over den tegnede police hos Qudos Insurance.

Vi har i den forbindelse ikke taget stilling til dækning i øvrigt vedr. det anmeldte forhold i kælderen."

Af mail af 5/7 2023 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

21.

103325

"Jeg har endnu en skade melding, hvor der henvises til den 5 års gennemgang der lige er blevet lavet på huset.

...

Fugt i kælderen og manglende fugtspære. Vedhæfter nye billeder af tingene og har vedhæftet den rapport på skimmelsvamp."

Af mail af 6/7 2023 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Vi har modtaget vedhæftede anmeldelser fra dig.

Det fremgår af anmeldelserne, at der er tale om samme forhold som tidligere er anmeldt under skade ...

Vi henviser derfor til vores tidligere afgørelse som ligeledes ses vedhæftet i denne mail."

Af mail af 12/6 2024 fra selskabets eksterne advokat til klageren fremgår bl.a.:

"Som tidligere nævnt repræsenterer jeg Domus Forsikring A/S, og har overtaget sagsbehandlingen i nærværende sag.

Efter gennemgang af materiale og korrespondance i sagen, kan jeg konstatere, at De løbende i perioden fra 2019 til d.å. har anmeldt en række skader til min klient.

For at undgå misforståelser og sikre en korrekt videre behandling af jeres sag, udbedes venligst fra jer en samlet oversigt over alle skader, som er anmeldt og som ønskes behandlet.

På forhånd tak."

Af mail af 22/6 2024 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Listen er meget lang med de ting som er anmeldt og som vi gerne vil have udbedret. Kan lave en liste til og sende det vi har af rapporter og sagen der har kørt siden 2019.

Glasværn-Er flere gange faldet ned og smadret. Glasset er ikke korrekt monteret og forkert tykkelse. Noget glas har jeg selv måtte erstatte og udskifte da det blev for farligt i hjemmet

Afstand mellem værn-Alt for store afstande mellem værn både indvendig og udvendig.

Gaspejs-Har aldrig virket og er lavet ulovligt.

Fugt i kælder-Isolering omkring huset er lavet forkert

Tvivl om vådrums sikring på badeværelser

Jeg sender dig noget omkring pejsen og glassene vi allerede har fået udskiftet. Jeg videresender også en mail med diverse rapporter og syn og skøn fra den sag vi har haft kørende.

Hvis der er mere du skal bruge må du skrive."

Af brev af 9/7 2024 fra selskabets eksterne advokat til klageren fremgår bl.a.:

"I ovennævnte sag retter jeg henvendelse til Dem som advokat for Domus Forsikring A/S, idet De som sikrede på den tegnede byggeskadeforsikringen hos min klient har anmeldt flere forhold på ejendommen beliggende ...

Undertegnede har haft lejlighed til at gennemgå sagens akter, herunder skadeanmeldelserne og skal herved i det følgende fremkomme med mine bemærkninger hertil.

Indledningsvist skal benævnes, at [entreprenør] opførte som professionel bygherre ejendommen beliggende ... i hvilken forbindelse denne tegnede lovpligtig byggeskadeforsikring.

Police på byggeskadeforsikringen fremlægges som bilag 1. Forsikringsbetingelser B12 fremlægges som bilag 2. Forsikringen var gældende fra 1. september 2018 til og med 20. juni 2019.

Fra 21. juni 2019 trådte imidlertid restperiodeforsikringen i kraft, hvilken fremlægges som bilag 3. Forsikringsbetingelserne RB100 knyttet hertil fremlægges som bilag 4.

Ejendommen blev herefter sat til salg, og salgsopstillingen af 19. juli 2018 fremlægges som bilag 5.

De erhvervede ejendommen fra [entreprenør] ved købsaftale af 21. juli 2018 med overtagelsesdag 1. september 2018. Købsaftalen fremlægges som bilag 6.

Handlen er ikke omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, jf. købsaftalens pkt. 5, og køber blev i den forbindelse udtrykkeligt opfordret til at lade ejendommen gennemgå med sagkyndig bistand i forbindelse med overtagelsen.

Undertegnede kan ikke af sagens dokumenter se, at I som købere lod ejendommen gennemgå med en sagkyndig. Såfremt dette dog var tilfældet, bedes resultatet af bygningsgennemgangen venligst fremsendes.

Efter overtagelsen af ejendommen blev I bekendte med forhold som I betragter som mangler ved ejendommen, som I gjorde gældende mod [entreprenør], der dog blev erklæret konkurs d. ... 2022.

Nogle af forholdene er imidlertid også gjort gældende mod min klient under byggeskadeforsikringen med skadenumre ..., ... og ...

Min klient har tidligere truffet afgørelser i sagerne, men som følge af, at De har fastholdt, at forholdene skulle bedømmes på ny, skal jeg herved fremkomme med mine bemærkninger til de anmeldte skader. Efter gennemgang af sagen og vurdering af de anmeldte forhold, har jeg følgende bemærkninger til de enkelte forhold:

a) Fugt og skimmelsvamp i kælder

Forholdet blev anmeldt første gang til min klient d. 15. marts 2019, hvilken mail fremlægges som bilag 7, hvoraf fremgår, at:

'... både spildevand- og drænpumpe har været i stykker og givet vand i kælderen...'

I henvendte jer herefter til [skimmelfirma], som udarbejdede en mikrobiologisk undersøgelse. Rapporten af 28. juni 2019 fremlægges som bilag 8.

Den 1. juli 2019 rettede I henvendelse til min klient vedhæftet rapporten. Mailen fremlægges som bilag 9.

Min klient vendte herefter tilbage med afgørelse af 23. august 2019, der fremlægges om bilag 10, og afviste det anmeldte forhold under henvisning til følgende begrundelse:

'I kommunens byggesagsarkiv, har vi ikke umiddelbart kunne finde frem til en tegning over drænpumpe/spildevandspumpe mv., men normalt er disse placeret i en brønd eller lignende udenfor bygningens fundament.'

Byggeskadeforsikringen dækker alene forhold som ligger inden for husets fundament, og desværre ikke skader som har sin årsag i forhold udenfor bygningen. Så i et tilfælde som dit hvor årsagen til vandskaden ligger udenfor bygningens fundament, så vil der ikke være dækning selvom dette også forårsager skade på bygningen.'

Næsten et år senere, den 8. juli 2020 anmodede I om isoleret bevisoptagelse med [entreprenør] som skønsindstævnte. Anmodningen fremlægges som bilag 11. Den i sagen udarbejdede skønserklæring med erklæringsbilag 1 og 2 fremlægges som bilag 12.

Min klient blev under sagen skønsadciteret af den professionelle bygherre. Skønsadcitationen blev dog imidlertid hævet, hvilket fremlægges som bilag 13, idet min klient gjorde gældende, at [entreprenør] intet krav havde mod min klient, og at det imidlertid er min klient, som i tilfælde af, at denne må anerkende dækning, kan rette regreskrav mod den professionelle bygherre for faglige fejl.

I perioden fra tilbagekaldelsen af skønsadcitationen og indtil min klient hørte nærmere fra jer, kørte en retssag mellem jer og [entreprenør] ved retten i ... med sagsnummer ...

Først den 21. april 2022 vendte jeres advokat tilbage til min klient og anmeldte på ny skimmel-svamp i kælderen. Skrivelsen fremlægges som bilag 14.

Min klient tog stilling til ovenstående den 24. februar 2023, hvor min klient overfor Dem gennemgik, hvorvidt skønserklæringens punkter enkeltvis var omfattet af et dækningsberettiget forhold i henhold til forsikringsbetingelserne. Afgørelsen fremlægges som bilag 15.

Af afgørelsen fremgår det, at Deres eventuelle krav mod min klient vedrørende fugt og skimmel i kælderen er forældet.

Dette skyldes, at vandskaden i kælderen (med skimmelsvamp til følge) oprindeligt var anmeldt og konstateret ved første skadeanmeldelse den 15. marts 2019, hvorefter der i perioden mellem denne dato og indtil genanmeldelsen den 21. april 2022 var forløbet mere end 3 år, jf. forældelseslovens § 2 og 3.

Kravet kan derfor ikke gøres gældende mod min klient.

Af mail af 5. juli 2023 genmeldte De efter 5-års gennemgangen på ejendommen fugt og skimmel-svamp i kælderen. Mail fremlægges som bilag 16.

Min klient vendte herefter tilbage ved mail af 6. juli 2023 og fastholdt den tidligere afgørelsen af 24. februar 2023 vedrørende samme forhold. Mail fremlægges som bilag 17.

Allerede på baggrund af ovenstående kan der derved ikke anerkendes dækning for den konstaterede vandskade med skimmelsvamp til følge.

b) Manglende vådrumsmembran

Som det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 5A, er det en betingelse for dækning, at der foreligger en byggeskade. Med byggeskade forstås brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen, som er væsentlig og som kan henføres til opførelsen.

Indledningsvist fremgår det af skønserklæringen, at forholdet blev opdaget i forbindelse med nedrivning af badeværelse, hvorfor der ikke ses at være sket skader som følge af det anmeldte forhold. Derudover synes ikke at være tegn på at forholdet er af væsentlig karakter.

I forbindelse med at vurdere, hvorvidt der foreligger en byggeskade, kan der derudover tages hensyn til, om forholdet kan få betydning for personers sikkerhed og sundhed, om forholdet er udført håndværksmæssigt korrekt samt om offentlige forskrifter er overholdt.

Selvom det af skønserklæringen fremgår, at forholdet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, kan forholdet ikke antages at have betydning for personers sikkerhed og sundhed, og forholdet er ej heller i strid med offentlige forskrifter.

Det er alene i bygningsreglementet fra 2015 pkt. 4.5 stk. 5 nr. 6 krav til etablering af vådrumsmembran ved brug af skeletvægge samt gulv- og vægkonstruktioner, der indeholder træ eller andre organiske materialer, hvor der skal anvendes et egnet vandtætningssystem.

Det fremgår ikke af skønserklæringen samt tilhørende billeder, at væggene eller gulvene er udført med træ eller andre organiske materialer, og der var derfor ikke i forbindelse med opførelsen af ejendommen krav om vådrumsmembran.

Derudover skal også bemærkes, at byggeskadeforsikringen ikke dækker forhold omfattet af planlagt vedligeholdelse.

På baggrund af ovenstående er der dermed ikke tale om et dækningsberettiget forhold.

c) Gaspejs

Ved den tidligere nævnte afgørelse af 24. februar 2023 anmodede min klient om yderligere oplysninger fra Dem til brug for at vurdere, hvorvidt forholdet er dækningsberettiget.

Min klient har imidlertid ikke modtaget svar herpå, hvorfor undertegnede igen er nødsaget til at anmode om svar på følgende:

- 1) Hvornår opdagede I, at pejsen ikke var funktionsdygtig?
- 2) Hvornår fik I første gang undersøgt pejsen nærmere? (inkl. nærmere dokumentation herfor)

Herefter vil undertegnede tage stilling til, om der er tale om en dækningsberettiget skade.

d) Ødelagt glasværn

De har oplyst undertegnede, at glasværnet er faldet ned og gået i stykker.

Min klient har ved afgørelse af 24. februar 2023 anmodet om oplysninger vedrørende glasset, som jeg herved også skal gentage.

Der ønskes svar på:

- 1) Hvornår glasset er gået i stykker?
- 2) Hvornår De konstaterede, at der ikke var anvendt sikkerhedsglas?

Herefter vil undertegnede tage stilling til, om der er tale om en dækningsberettiget skade.

--ooo000ooo--

Som også tidligere nævnt, vil jeg venligst bede jer give besked, hvis der er andre forhold end det ovenfor nævnte, som I ønsker, at undertegnede skal tage stilling til."

Af mail af 15/10 2024 fra selskabets eksterne advokat til klageren fremgår bl.a.:

"Tak for din mail af 26. september 2024, hvor du vedhæfter skønserklæringen udarbejdet på [anden ejendom].

Jeg skal i den forbindelse gøre dig opmærksom på, at såfremt der er konkrete forhold i skønserklæringen, som du mener også gør sig gældende for din ejendom, og som du ønsker at anmelde til byggeskadeforsikringen, så bedes dette specifikt meddelt os med begrundelse herfor.

For god ordens skyld, skal jeg nedenfor kort redegøre for sagsforløbet efter undertegnede overtog sagsbehandlingen for min klient, Domus Forsikring A/S.

• **Anmeldte forhold**

Idet der var tvivl om, hvilke forhold du som sikrede ønskede behandlet under den indtegnede byggeskadeforsikring, rettede undertegnede henvendelse til dig henholdsvis den 12. juni 2023 og den 21. juni 2024 med anmodning om en samlet liste over de forhold, som du ønskede at anmelde.

Ved mail af 22. juni 2024 anførte du følgende forhold:

- Fugt og skimmelsvamp i kælder
- Manglende vådrumsmembran
- Gaspejs
- Ødelagt glasværn

De ovenfor nævnte forhold blev derefter behandlet ved skrivelse af 9. juli 2024.

I skrivelsen efterspurgte vi endvidere yderligere information samt materiale fra dig, som aldrig er blevet fremsendt. Hertil skal bemærkes, at det er din pligt som sikrede i medfør af forsikringsaftalelovens § 22 at give alle tilgængelige oplysninger om forhold, som kan være af betydning for bedømmelsen af de anmeldte forhold.

Ved skrivelse af 9. juli 2024 samt ved mail af 11. juli 2024 gjorde vi dig opmærksom på, at vi havde behandlet og forholdt os til de forhold, som vi mente var anmeldt, og hvis der var yderligere forhold, skulle vi have besked herom.

Vi har imidlertid aldrig fået besked om yderligere forhold.

Den 13. august 2024 anmelder du dog vandindtrængen ved vindue, som endnu ikke er blevet behandlet.

- **Yderligere forhold**

Jeg skal således gentage, at vi ikke har mulighed for at behandle yderligere forhold end de ovenfor nævnte, medmindre du som sikrede oplyser os om, hvilke konkrete forhold ønskes behandlet samt begrundelse herfor.

Det er ikke vores opgave at gætte os til forhold ud fra det i sagen omfattende materiale fremsendt, der i øvrigt både stammer fra den tidligere sag mod entreprenørfirmaet samt fra nabo-ejendommen, men derimod din opgave som sikrede at anmelde de konkrete forhold, som du gerne vil have skadebehandlet.

Det følger endvidere af forsikringsaftalelovens § 21, at du som sikrede uden ophold skal give meddelelse om forhold, som er konstateret ved ejendommen og som du ønsker behandlet.

Undertegnede kan således på nuværende tidspunkt henholde sig til skrivelser af 9. juli 2024."

Af selskabets taksatorrapport af 30/1 2025 fremgår bl.a.:

"Anmeldelse fra kunde:

Forholdene du ønsker byggeskadeforsikringen skal tage stilling til er følgende:

1. Glasværn til kælder og 1. sal samt glasværn i den ene gavl
2. Betontrappen, herunder med hensyn til revner samt dimensionering
3. Gaspejsen
4. Vinduer i den ene gavlfacade
5. Fugt i kælder, herunder depotrum
6. Vådrumssikring i to badeværelser

Taksatorbeskrivelse:

1. Glasværn til kælder og 1. sal samt glasværn i den ene gavl.

Glasværn er et sted på løb ved indvendig trappe, gledet ud af beslag og ned i kælder hvor det er slået istykker, glasværn vurderes at være af hærdet glas, men ikke lamineret efter krav i DS/INF 119

Bygningsglas, lamineret sikkerhedsglas monteres med gennemgående sikkerhedssplit, således at glasset bliver hængende ved kollision, det er glasværn ikke. Årsag til et af glasværn på trappe er gledet ud, vurderes at være fordi der ikke er monteret sikkerhedssplit, der kunne ikke se svækkelse på eksisterende glasværn opsat i 2018 for 7 år siden. Glasværn mod syd gavl skulle være skiftet til lamineret hærdet glas, med sikkerhedssplit.

FT anviste at gelænder højde er for lav, den var 75 cm på trappeløbs forkant trappetrin, hvor midt på trin er der 80 cm, krav er 80 cm i BR15 og 90 cm på repos, på repos er krav overholdt, her var 90 cm. Billede 1

Glasværn i gavl mod nord er monteret i skinner, som vurderes kun skruet og limet på pudes facadeisolering, glas vurderes at være alm. Vindues glas som ikke er lamineret og hærdet. Billede 2

2. Betontrappen, herunder med hensyn til revner samt dimensionering

Der kunne på besigtigelsen ses fine revner mellem trappeløb øverste trin og repos, der kunne ikke ses svækkelse af trappeløb og repos, der har ikke kunne forefindes statisk beregninger på trappe. Billede 3

Der var revne mellem trappeløb og repos, forhold vurderes og uden fare for konstruktionen. Billede 4

Der var en fin revne mellem trappe og repos mod øst. Billede 5

3. Gaspejsen

FT anviser at gaspejs ikke er opført efter brandkrav. Der har ikke kunne findes tegninger af opbygningen af gaspejs. Svar fra syn og skøn 14/12 2020

Svar på spørgsmål 20: Gaspejsen er blevet inspiceret af et spcialfirma der oplyser, at gaspejsen ikke er monteret efter gældende regler idet aftræk ikke er udført i godkendt materiale og tillige utæt, gasinstallationen er ulovlig og endvidere er de anvendte materialer omkring pejsen ikke udført i brandsikre materialer. Udgifterne i forbindelse med afhjælpning af de påpegede forhold samt

malerarbejde i den forbindelse udgør skønsmæssigt kr. 40.000,- inkl. moms

Billede 6

4. Vinduer i den ene gavlfacade

Vinduer i sydgavl, her har FT oplevet vand ind ved kraftig regn. Her vurderes at være to muligheder, åben samlig i skørt mellem vinduespartier og tætningslister i vinduer der har arbejdet sig løse i hjørner. Vinduer er fra ...

Billede 7

Billede 8

5. Fugt i kælder, herunder depotrum

Fugt i depotrum er grundet manglende fugtsikringen af depotrum, depotrum er ikke med i Byggeskadeforsikringen fordi den ikke er påført entreprisen. Derfor er denne ikke vurderet yderligere.

Fugt i kældervægge, der blev anvist værelse under trappe, her var højeste fugtmåling 49,1 Digits som ikke er en opfugtning, normal fugt i beboelserum, 14m² i kælder er godkendt beboelse, om det er dette rum vides ikke.

Billede 9

Der blev ikke målt opfugtning i gipsplader på vægge i kælder

Billede 10

Der blev målt fugt på betonvæg mod øst i en udskæring i gips ved dør i sydgavl, måling er dog med en vis usikkerhed da udskæring ikke var stor nok til reference måling, måling kan være udfor armeringsjern hvilket gør måling kraftig misvisende og ikke brugbar. Billede 11

6. Vådrumsikring i to badeværelser

Er der blevet svaret på i Syn & Skøn d.14-12-2020

Svar på spørgsmål 17: Som det fremgår af Erklæringsbilag 1 - foto nr. 12 er der i badeværelset i underetagen udført vådrumsmembran, men den er ikke udført håndværksmæssigt korrekt og tæt idet fugerne mellem fundablokkene ikke er udfyldte og tætte.

Der er uorganisk materiale bag fliser på de to badeværelser.

BR15 stk. 5

Stk. 5 Vådrum, herunder baderum samt bryggers og WC-rum med gulvafløb skal opfylde følgende krav: 1) Gulve og vægge skal udføres, så de kan modstå de fugtpåvirkninger og de mekaniske og kemiske påvirkninger, der normalt forekommer i vådrum Selvom BR15 ikke direkte foreskriver en membran for visse uorganiske materialer, skal løsningen stadig opfylde de generelle krav om vandtæthed og holdbarhed. Det er en anbefaling at følge SBI-anvisning 252

Badeværelse kælder var der ingen fugt i vægge ved fugtmåling, ca. 52,1 Digits som er normalt for badeværelse der ikke er brugt for nyligt. Billede 12

Badeværelse 1 sal. Var der 76,5 Digits lige under bruser, hvilket vurderes at være brug af badeværelses få timer få inden besigtigelsen, fugt er indenfor det normale for et badeværelse i brug og ikke en skadelig opfugtning. Billede 13

Billede 1

hvor der er 75 cm til overkant trappeværn, hvor krav i BR18 er 80 cm, men en byggeskade forsikring dækker ikke ulovlige forhold, midt på trin er der 80 cm til overkant trappeværn. Der var 90 cm til overkant trappeværn på repos som er krav i BR18

...

Billede 2

Glasværn i gavl mod nord er monteret i skinner som vurderes kun skruet og limet på pudes facadeisolering, glas vurderes at være alm. Vindues glas som ikke er lamineret og hærdet. Der vurderes fare for person sikkerhed.

...

Billede 3

Der har været en revne mellem repos og trappe løb forhold er repareret og ikke opstået igen.

...

Billede 4

Revne mellem repos og trappeløb, der vurderes ikke at være fare for konstruktionen, fordi der er repareret på trappe på den side mod køkken uden forhold er revnet igen.

...

Billede 5

Der var en fin revne mellem trappe og repos mod øst.

...

Billede 6

Gaspejs

...

Billede 7

Mellemrum i skørt over det vindue FT får vand i bunden af ved kraftig regnskyl, Der er åbent ind til konstruktionen, det kan klares ved at lukke med en fuge.

...

Billede 8

Her ses tætningsbånd mod glas har arbejdet sig ud, dette var i alle fire hjørne, der se også fugeslip i bund mellem dør og vindue, dette er ikke relateret til FT vandindtrængen, fordi FT får vand ovenpå bundkarm.

...

Billede 9

Værelse nordvest hjørne i kælder, målt på ydervæg under trappe, højeste måling, 49,1 som er normal fugt i beboelse rum.

...

Billede 10

Der blev ikke målt fugt i gipsplader på væg kælder, måling blev foretaget på sydøst væg, flere steder.

...

Billede 11

Her var høj måling, men hul i gips var så lille at en referencemåling ikke var muligt, der er ofte armeringers jern i beton helt nede ved terrændæk.

...

Billede 12

Badeværelse kælder, målt lige under bruser, 52,1 Digits er ikke en opfugtning

...

Billede 13

Badeværelse 1 sal, var højeste måling 76,5 Digits hvilket vurdres at være brug af badeværelses få timer for inden besigtigelsen, fugt er indenfor det normale for et badeværelse i brug og ikke en skadelig opfugtning. Målt lige under bruser."

Af mail af 3/2 2025 fra selskabets eksterne advokat til klageren fremgår bl.a.:

"Tak for mødet den 30. januar 2025 på din ejendom.

Som aftalt opregner jeg nedennævnt de forhold, som du ønsker behandlet under byggeskadeforsikringen, og som blev besigtiget gårs dato.

Du oplyste på mødet, at [entreprenør], som du/I førte sag imod, gik konkurs forud for, at I opnåede dom over selskabet, og at I således ikke fik penge udbetalt af selskabet i relation til de mangler, som I gjorde gældende og som var genstand for syn og skøn, jf. vedhæftede skønserklæring.

Dette lægger min klient og undertegnede til grund i vores sagsbehandling. Som oplyst på mødet den 30. januar 2025 forventer vi at kunne vende tilbage med en stillingtagen til nedennævnte forhold indenfor ca. tre uger.

---oOo---

Forholdene du ønsker byggeskadeforsikringen skal tage stilling til er følgende:

1. Glasværn til kælder og 1. sal samt glasværn i den ene gavl
2. Betontrappen, herunder med hensyn til revner samt dimensionering

3. Gaspejsen
4. Vinduer i den ene gavlfacade
5. Fugt i kælder, herunder depotrum
6. Vådrumssikring i to badeværelser

Har du bemærkninger til ovennævnte bedes det venligst meddelt senest onsdag den 5. februar 2025."

Af brev af 3/3 2025 fra selskabets eksterne advokat til klageren fremgår bl.a.:

"I fortsættelse af mødet på ejendommen har jeg nu haft lejlighed til at drøfte sagen med min klient og taksator ..., og på den baggrund gives hermed en tilbagemelding på de forhold der blev drøftet.

- 1) Glasværn til kælder og 1. sal samt glasværn i den ene gavl

Der er tale om et forhold, som I var bekendt med i juli måned 2019, hvilket følger af mailen af 16. juli 2019 med bilag fra jer.

Heraf fremgår, at I ankede over, at glas/beslag er løse flere steder, herunder ankede over afstande mellem gelændere.

I fik endvidere den 9. juli 2019 udarbejdet rapport, hvori anførtes:

- *'Værn omkring trapper er utilstrækkelige og ulovlige da de ikke hindre faldulykker. Grundet størrelsen af åbningerne er der ligeledes risiko for fastklemning mellem de enkelte værn. Der henvises til BR15 kap. 3.2.3.*
- *Værn langs åbning mellem stueplan og kælder er utilstrækkeligt fastgjort og kan rokkes.*
- *Glas i alle værn er ikke udført som sikkerhedsglas. Især de store glaspartier i værn langs åbning mellem stueplan og kælder anses for at være meget kritiske med deraf følgende fare for personskade.'*

Forholdet var genstand for syn og skøn i sagen mellem jer og sælger/udførende entreprenør, hvor skønsmanden besvarede forhold vedrørende glasværn i svar på spørgsmål 11, hvori anførtes:

'Det er skønsmandens opfattelse, at det anvendte hærdede glas ikke opfylder kravet angivet i BR15 og DS/INF 119 og at glas bør udskiftes til hærdet, lamineret sikkerhedsglas monteret med gennemgående sikkerhedssplit, således at glasset bliver hængende ved kollision.

Som det endvidere fremgår af Erklæringsbilag 1 – foto nr. 6 kan der konstateres en meget stor åbning i begge sider under trappen i stueplan, hvor der ikke er noget værn. Gitter på foto er monteret af rekvirenten. Det anses for påkrævet at montere et værn under trappen i stueplan.'

Forældelsesfristen er som bekendt tre år.

I konsekvens af at forældelsesfristen må regnes fra 2019 er der indtrådt forældelse, og forholdet er derfor allerede af den grund ikke dækningsberettiget.

- 2) Betontrappen, herunder med hensyn til revner samt dimensionering

Betontrappen var en del af sagen i forhold til sælger/udførende entreprenør, hvilket fremgår af skønserklæringen fra april 2021.

Af denne skønserklæring, svaret på spørgsmål 15, fremgår, at skønsmanden bekræfter, at der er konstateret revnedannelser i trappekonstruktionen, men skønsmanden ikke forholde sig forhold vedrørende bæreevne og stabilitet.

Med hensyn til betontrappen fremgår af taksatorrapporten ligeledes, at der kunne konstateres fine revner mellem trappeløb og øverste trin af repos, men der kunne ikke ses egentlige svækkelser.

Vurderingen er endvidere, at den revne mellem trappeløb og repos ikke er et forhold, der indebærer fare for konstruktionen.

Der ses således ikke på det foreliggende grundlag dokumenteret egentlige byggeskader.

Jeg bemærker for god ordens skyld, at vurderingen er, at der ligeledes med hensyn til dette forhold er indtrådt forældelse, allerede som følge af at forholdet har været kendt forud for 2021.

3) Gaspejsen

Gaspejsen var en del af den oprindelige reklamation af 16. juli 2019 fra jer til sælger/udførende entreprenør og blev endvidere behandlet i notatet af 9. juli 2019, hvori påtales egentlige 'ulovlige forhold' med hensyn til, hvorledes gaspejskonstruktionen er udført.

Gaspejsen behandles endvidere i skønserklæringen fra april måned 2021, se herved svaret på spørgsmål 2, hvori skønsmanden bekræfter at gaspejsen ikke er monteret efter gældende forskrifter, herunder er gasinstallationen ulovlig udført.

Skønsmanden anslår afhjælpningsudgifterne til kr. 40.000 inkl. moms.

Forholdet har været kendt senest siden sommeren 2019, hvorfor forældelse er indtrådt sommeren 2022.

Allerede som følge af at forældelse er indtrådt, er forholdet ikke dækningsberettiget.

4) Vinduer i den ene gavlfacade

Af skønserklæringen fra april 2021, svaret på spørgsmål 14, fremgår, at skønsmanden er blevet anmodet om at forholde sig til udvendige værn ved lyskasser, hvilket dog ikke vurderes at være det forhold, som blev forevist ved vores besigtigelse (glasværn i den ene gavl).

Af tilbagemeldingen fra taksator ... fremgår, at vurderingen er, at glasværn mod sydgavl skulle være skiftet til lamineret hærdet glas med sikkerhedssplit.

Sikkerhedsglas var et forhold, som allerede var et tema meget tidligt, tilbage i 2019.

Forældelsesfristen er som tidligere oplyst tre år. Som følge heraf ses der ikke at være dækning under den indtegnede forsikring.

5) Fugt i kælder, herunder depotrum

- Depotrum

Med hensyn til depotrummet er der tale om en bygningsdel, der ikke er omfattet af byggeskade-forsikringen, hvorfor krav desangående allerede med henvisning hertil afvises.

- Øvrige dele af kælderen

Med hensyn til øvrige dele af kælderen kan det af den mikrobiologiske undersøgelse udført af [skimmelfirma] i juni 2019 konstateres, at der generelt ikke er konstateret egentlige fugtproblemer.

[Skimmelfirma] bemærker blandt andet med hensyn til kældergang og nordvendt gavl, at tilgængelige konstruktionsdele fremstod uden visuelle indikationer på opfugtning eller skimmelvækst, ligesom der for undersøgelsesområdet ikke kunne registreres nogen fugtrelateret lugt.

Tilsvarende med hensyn til kælder, stue og sydvendt gavl.

I skønserklæringen fra april måned 2021 kan det konstateres, at skønsmanden som svar på spørgsmål 27 anfører, at kælderydervæggene ikke er berappet og asfalteret inden montage af isolering, hvilket ikke er håndværksmæssigt korrekt og årsag til, at der registreres opfugtning af kælderydervæggene med angreb af skimmelsvamp til følge.

Af erklæringsbilaget fremgår, at der er målt høje fugtindhold på betonvæggene ved de åbne steder (depotrum og børneværelset) samt på vægbeklædning/gipsvæggene (depotrum, børneværelse, soveværelse, stuen). Tilsvarende er ikke registreret ved den seneste besigtigelse, se herved taksatorrapporten.

Det forhold, at given bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, er ikke en tilstrækkelig betingelse for, at der foreligger en byggeskade. Det må efter min opfattelse betragtes som tvivlsomt, hvorvidt der er registreret forhold, der opfylder skadesbegrebet.

Dernæst bemærkes at der er tale om forhold, som i hvert fald har været kendte, henholdsvis burde have været kendt af jer forud for skønserklæring i april måned 2021, eller i hvert fald senest ved modtagelse af erklæringen fra april 2021.

Med henvisning hertil foreligger der ikke dækningsberettigede forhold under byggeskade-forsikringen.

6) Vådrumssikring i to badeværelser

Med hensyn til forholdet vedrørende vådrumssikring kan det af skønserklæringen fra april måned 2021, spørgsmål 17 og svar herpå, konstateres, at forholdet var en del af den daværende skøns-sag.

Skønsmanden vurderede med hensyn til badeværelset i underetagen, at dette var udført med vådrumsmembran, men at vådrumsmembranen ikke var udført håndværksmæssigt korrekt, idet fugerne mellem fundablokkene ikke var udfyldt og tætte.

Ved den seneste besigtigelse registrerede taksator ... ikke fugtige vægge, som tyder på et egentligt byggeteknisk problem.

Ankenævnet *for* Forsikring

33.

103325

Det vurderes derfor ikke, at der foreligger en egentlig byggeskade, ligesom jeg for god ordens skyld bemærker, at I var bekendt med forholdet senest ved fremkomst af skønserklæring i april 2021, hvorfor der også med hensyn til dette forhold er indtrådt forældelse.

---o0o---

Med henvisning til ovennævnte kan min klient således ikke anerkende dækningspligt under byggeskadeforsikringen med hensyn til de af jer påpegede forhold."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"5. Hvilke skader dækker forsikringen

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som du konstaterer og anmelder i forsikringstiden. Ved byggeskader forstår vi:

1. brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen, som er væsentlig og har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen
2. andre fysiske forhold, herunder forekomst af fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer,
 1. som har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen og som på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed eller
 2. fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade, som nævnt i punkt 1 og 2.

Nærliggende risiko betyder her, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en byggeskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade, lægger vi blandt andet vægt på, om forholdet har eller må vurderes at ville få betydning for personers sikkerhed eller sundhed, om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt samt om offentlige forskrifter er overholdt."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den nyopførte ejendom den 1/9 2018. I 2019 anmeldte klageren blandt andet, at spildevand- og drænpumpe var gået i stykker, hvilket havde givet vand i kælderen. Klageren fremsendte i forbindelse hermed sagkyndige rapporter og udtalelser til selskabet, herunder mikrobiologisk undersøgelse af 28/6 2019. Selskabet afviste dækning den 23/8 2019, idet spildevand- og drænpumpe var placeret udenfor ejendommens fundament. Klageren anmeldte ligeledes en række forhold til entreprenøren. Da entreprenøren afviste dækning, iværksatte klageren isoleret bevisoptagelse mod entreprenøren, hvor der er udarbejdet skønserklæring af 23/4 2021. Klageren anmeldte den 21/4 2022 samtlige de skader, som fremgik af skønserklæringen, til selskabet. Selskabet meddelte den 7/9 2022, at det "fremgår af bekendtgørelse om byggeskadeforsikring § 16, stk. 2., at 'Forsikringsselskabet har ikke pligt til at udbedre en byggeskade, før bygherren har haft mulighed for at foretage udbedring'. Jf. ovennævnte bestemmelse vil vi først tage stilling til dækning, når bygherren har haft mulighed for at foretage udbed-

ring. Når du på vegne af dine klienter allerede har valgt at stævne bygherren, har vi først mulighed for at tage stilling til dækning, hvis det viser sig efter en dom, at entreprenøren eks. går konkurs. Da sagen nu verserer ved retten, kan vi tilbyde at suspendere forældelse af anmeldelsen til forsikringen til og med den 1. oktober 2023. Suspensionen af forældelsen gælder dog ikke anmeldte forhold, som på tidspunktet for anmeldelsen til forsikringen den 21. april 2021 evt. allerede var forældede". Entreprenøren gik efterfølgende konkurs, hvorefter klageren på ny rettede henvendelse til selskabet. Selskabet traf afgørelse den 24/2 2023, hvor selskabet afviste dækning med henvisning til byggeskadebegrebet og forældelse. Selskabet bad samtidig om yderligere oplysninger for blandt andet sikkerhedsglas og gaspejs. Parterne korresponderede frem til 2025, hvor selskabet besigtigede ejendommen. Selskabet fastholdt herefter sit afslag på dækning.

Klageren ønsker dækning. Klageren har anført, at der har kørt retssag mod entreprenøren i mange år, da huset er bygget forkert/ulovligt mange steder. Selskabet meddelte, at han skulle gå efter entreprenøren, og at selskabet intet kunne gøre, hvis ikke entreprenøren var gået konkurs. Selskabet forlængede i den forbindelse forældelsesfristen. Da entreprenøren gik konkurs i 2022, henvendte klagerens advokat sig igen til selskabet og oplyste, at selskabet nu kunne dække de forhold, der var fundet ved syn og skøn. Efter lang tid frem og tilbage meddelte selskabet, at forholdene var forældede. Da selskabet selv bad klageren om at gå efter entreprenøren, er klageren uforstående over, at der nu er indtrådt forældelse. Klageren har anført, at der i syn- og skønssagen er vurderet, at mange ting i huset er udført forkert. Familien lever lige nu i en kælder, hvor der er fugt, og glasværn er ulovlig og kan falde ned. Klageren har anført, at flere af de ting, som han har anmeldt, er godkendt i nabohuset, som er bygget på samme måde, og som er omfattet af samme byggeskadepolicy.

Nævnet lægger til grund, at klagen angår nedenstående klagepunkter:

Glasværn til kælder og 1. sal, glasværn i den ene gavl og udvendigt værn

Selskabet har anført, at klageren var bekendt med forholdet i juli 2019. Den 3-årige forældelsesfrist må regnes fra 2019, og forholdet er derfor forældet senest den 16/7 2022.

Det fremgår af notat af 9/7 2019 fra firma 1 rekvireret af klageren, at "Værn omkring trapper er utilstrækkelige og ulovlige da de ikke hindrer faldulykker. Grundet størrelsen af åbningerne er der ligeledes risiko for fastklemning mellem de enkelte værn. Der henvises til BR15 kap. 3.2.3", "Værn langs åbning mellem stueplan og kælder er utilstrækkeligt fastgjort og kan rokkes", og "Glas i alle værn er ikke udført som sikkerhedsglas. Især de store glaspartier i værn langs åbning mellem stueplan og kælder anses for at være meget kritiske med deraf følgende fare for personskade".

Det fremgår af skønsmandens svar på spørgsmål 11, at "Følgende fremgår af BR15 kap. 3.2.3 stk. 2: *'Alle typer af værn eller rækværk skal under hensyn til bygningens anvendelse udformes, så personer sikres på betryggende måde. Værn udført i glas skal udføres i henhold til bestemmelserne i kap. 4 Konstruktioner.'* I BR15 kap. 4.3 stk. 1 fremgår: *'Glaspartier, glasfacader og glaskonstruktioner skal udføres og dimensioneres, så der opnås sikkerhedsmæssigt tilfredsstillende forhold for personskade.'* Og i vejledningen til samme tekst fremgår: *'Bestemmelsen omfatter udførelse og dimensionering af glas i tage, vægge, facader, døre, vinduer, lofter, værn mv. Der henvises til DS/INF 119, Bygningsglas - Retningslinjer for valg og anvendelse af sikkerhedsglas - Personsikkerhed.'* I DS/INF 119 pkt. 4.5.7 fremgår: *'I værn, rækværker, trappegelændere inkl. reposer, altangange og luftsluser med glas ved niveauspring over 0,5 m uden afskærmning skal benyttes en type sikkerhedsglas, som foruden at sikre mod snitsår også sikre, at brudstykker bliver siddende i ruden i forbindelse med kollision med glasset, således at nedstyrtning i forbindelse med eller efter kollision med glasset i videst muligt omfang undgås. Dette kan sikres ved, at der benyttes lamineret glas eller tilsvarende.'* Det er skønsmandens opfattelse, at det anvendte hærdede glas ikke opfylder kravet angivet i BR15 og DS/INF 119 og at glas bør udskiftes til hærdet, lamineret sikkerhedsglas monteret med gennemgående sikkerhedssplit, således at glasset bliver hængende ved kollision. Som det endvidere fremgår af Erklæringsbilag 1 - foto nr. 6 kan der konstateres en meget stor åbning i begge sider under trappen i stueplan,

hvor der ikke er noget værn. Gitter på foto er monteret af rekvirenten. Det anses for påkrævet at montere et værn under trappen i stueplan. Udgifterne i forbindelse med montering af værn under trappe i stueplan samt udskiftning af alt glas til hærdet, lamineret sikkerhedsglas udgør skønsmæssigt kr. 75.000,- inkl. moms".

Det fremgår af skønsmandens svar på spørgsmål 14, at "Som det fremgår af Erklæringsbilag 1 - foto nr. 8 kan der konstateres en større afstand mellem lodrette balustre end de 89 mm som vejledningen til BR15 foreskriver. Vejledningen foreskriver endvidere at værn skal udformes således at børn ikke kan klatre på dem. Udgifterne i forbindelse med udskiftning af værn ved alle 4 lyskasser udgør skønsmæssigt kr. 65.000,- inkl. moms".

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 30/1 2025, at "Glasværn er et sted på løb ved indvendig trappe, gledet ud af beslag og ned i kælder hvor det er slået i stykker, glasværn vurderes at være af hærdet glas, men ikke lamineret efter krav i DS/INF 119. Bygningsglas, lamineret sikkerhedsglas monteres med gennemgående sikkerhedssplit, således at glasset bliver hængende ved kollision, det er glasværn ikke. Årsag til et af glasværn på trappe er gledet ud, vurderes at være fordi der ikke er monteret sikkerhedssplit, der kunne ikke se svækkelse på eksisterende glasværn opsat i 2018 for 7 år siden. Glasværn mod syd gavl skulle være skiftet til lamineret hærdet glas, med sikkerhedssplit. FT anviste at gelænder højde er for lav, den var 75 cm på trappeløbs forkant trappetrin, hvor midt på trin er der 80 cm, krav er 80 cm i BR15 og 90 cm på repos, på repos er krav overholdt, her var 90 cm. Billede 1. Glasværn i gavl mod nord er monteret i skinner, som vurderes kun skruet og limet på pudes facadeisolering, glas vurderes at være alm. Vindues glas som ikke er lamineret og hærdet. Billede 2". Det fremgår, at "Glasværn i gavl mod nord er monteret i skinner som vurderes kun skruet og limet på pudes facadeisolering, glas vurderes at være alm. Vindues glas som ikke er lamineret og hærdet. Der vurderes fare for person sikkerhed".

Det følger af forældelseslovens § 2 og § 3, at den almindelige forældelsesfrist for krav på forsikringsdækning er 3 år, som regnes fra det tidligste tidspunkt, hvor klageren kunne kræve for-

dringen opfyldt. Dette er efter praksis det tidspunkt, hvor skaden har vist sig på en sådan måde, at der er rimelig anledning til at anmelde skaden til selskabet.

Det følger af forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 1. pkt., at hvis en skade er anmeldt til selskabet inden forældelsesfristens udløb, indtræder forældelse af krav, som skaden giver anledning til, tidligst 1 år efter selskabets meddelelse om, at det helt eller delvist afviser kravet.

Nævnet finder, at forholdene vedrørende manglende værn under trappen i stueplan og afstand mellem værn udvendigt er forældede. Der er derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udgiften til udbedring heraf.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren i hvert fald var bekendt med forholdene ved modtagelsen af skønserklæringen af 23/4 2021, hvorefter den 3-årige forældelsesfrist senest indtrådte 3 år herefter i 2024. Selskabet suspendede forældelsen til den 1/10 2023, som er før den 3-årige forældelsesfrist. Selskabet afviste første gang dækning den 24/2 2023, og den 1-årige tillægsfrist efter forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, er derved før den 3-årige forældelsesfrist. Klagerens eventuelle krav var derved forældede, da klageren indbragte sagen for nævnet den 27/3 2025.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at forholdene vedrørende sikkerhedsglasset til kælder og 1. sal samt sikkerhedsglasset i den ene gavl (mod syd) ikke er forældede.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren den 21/4 2022 anmeldte samtlige de skader, som fremgik af skønserklæringen til selskabet, hvor den 3-årige forældelsesfrist endnu ikke var indtrådt. Den 7/9 2022 suspendede selskabet forældelsen til den 1/10 2023. Den 24/2 2023 og 9/7 2024 bad selskabet klageren om yderligere oplysninger, og først den 3/3 2025 afviste selskabet dækning. Klagerens eventuelle krav var derved ikke forældede, da klageren indbragte sagen for nævnet den 27/3 2025.

Nævnet finder, at forholdene vedrørende sikkerhedsglasset udgør byggeskade eller nærliggende risiko for byggeskade. Selskabet skal derfor dække udgiften til udskiftning af alt glas til hærdet, lamineret sikkerhedsglas monteret med gennemgående sikkerhedssplit. Har klageren udskiftet glasset, skal selskabet dække allerede afholdte udgifter hertil.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdene har betydning for personers sikkerhed, og at arbejdet ikke er udført fagmæssigt korrekt og i henhold til offentlige forskrifter.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist dækningsberettigende forhold ved det indvendige værn i øvrigt.

Betontrappen

Selskabet har anført, at der ikke foreligger en byggeskade, ligesom der er indtrådt forældelse, da forholdet var kendt af klageren forud for 2021.

Det fremgår af skønsmandens svar på spørgsmål 15, at "Som det fremgår af Erklæringsbilag 1 - foto nr. 9 kan der konstateres revnedannelser i trappekonstruktionen, men da der ikke er fremlagt tegninger eller statiske beregninger af trappekonstruktionen kan spørgsmål omkring bæreevne og stabilitet ikke besvares".

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 30/1 2025, at "Der kunne på besigtigelsen ses fine revner mellem trappeløb øverste trin og repose, der kunne ikke ses svækkelse af trappeløb og repos, der har ikke kunne forefindes statisk beregninger på trappe. ... Der var revne mellem trappeløb og repos, forhold vurderes og uden fare for konstruktionen. ... Der var en fin revne mellem trappe og repos mod øst".

Nævnet finder, at forholdet vedrørende betontrappen ikke er forældet.

Ankenævnet for Forsikring

40.

103325

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren den 21/4 2022 anmeldte samtlige de skader, som fremgik af skønserklæringen til selskabet, hvor den 3-årige forældelsesfrist endnu ikke var indtrådt. Selskabet behandlede ikke forholdet ved afgørelse af 24/2 2023. Først den 3/3 2025 afviste selskabet dækning. Klagerens eventuelle krav var derved ikke forældet, da klageren indbragte sagen for nævnet den 27/3 2025.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende byggeskade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved betontrappen, som udgør byggeskade eller nærliggende risiko for byggeskade. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at trappens bæreevne og stabilitet er nedsat. Nævnet har også lagt vægt på, at taksator på baggrund af sin besigtigelse har vurderet, at de konstaterede forhold er uden fare for konstruktionen.

Gaspejsen

Selskabet har anført, at forholdet var kendt af klageren siden 16/7 2019, og at forældelse indtrådte den 16/7 2022.

Det fremgår af notat af 9/7 2019 fra firma 1 rekvireret af klageren, at "Gaspejsen i stuen er forsynet fra en gasflaske i kælderen med blød slange på 4-5 meter. Gaspejsen skal have fast installation og mellem pejs og gasflaske skal der være fast installation (rør ej slange) hvis afstanden overstiger 1,5 m. Slangen skal kunne inspiceres i hele sin længde og må ikke kunne udsættes for slidtage, f.eks. ved gennemføring i etagedæk jvnf. gasreglementet's afsnit 3.4.2 Indendørs tilslutning af gasforbrugende apparater. Endvidere må gasflasken må ikke stå i kælderen, ... har lavet en god side om dette som bygger på gasreglementet (afsnit 3.5) mv."

Ankenævnet for Forsikring

41.

103325

Det fremgår af skønsmandens svar på spørgsmål 20, at "Gaspejsen er blevet inspiceret af et specialfirma der oplyser, at gaspejsen ikke er monteret efter gældende regler idet aftræk ikke er udført i godkendt materiale og tillige utæt, gasinstallationen er ulovlig og endvidere er de anvendte materialer omkring pejsen ikke udført i brandsikre materialer. Udgifterne i forbindelse med afhjælpning af de påpegede forhold samt malerarbejde i den forbindelse udgør skønsmæssigt kr. 40.000,- inkl. moms".

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 30/1 2025, at "FT anviser at gaspejsen ikke er opført efter brandkrav. Der har ikke kunne forefindes tegninger af opbygningen af gaspejs".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at forholdet vedrørende gaspejsen ikke er forældet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren den 21/4 2022 anmeldte samtlige de skader, som fremgik af skønserklæringen til selskabet, hvor den 3-årige forældelsesfrist endnu ikke var indtrådt. Den 7/9 2022 suspenderede selskabet forældelsen til den 1/10 2023. Den 24/2 2023 og 9/7 2024 bad selskabet om yderligere oplysninger, og først den 3/3 2025 afviste selskabet dækning. Klagerens eventuelle krav var derved ikke forældet, da klageren indbragte sagen for nævnet den 27/3 2025.

Nævnet finder, at forholdet vedrørende gaspejsen udgør byggeskade eller nærliggende risiko for byggeskade. Selskabet skal derfor dække udgiften til udbedring af gaspejsen. Har klageren udbedret pejsen, skal selskabet dække allerede afholdte udgifter hertil.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af skønsmandens svar på spørgsmål 20, at "gaspejsen ikke er monteret efter gældende regler idet aftræk ikke er udført i godkendt materiale og tillige utæt, gasinstallationen er ulovlig og endvidere er de anvendte materialer omkring pejsen ikke udført i brandsikre materialer". Forholdet har således betydning for personers sikkerhed, og arbejdet er ikke udført fagmæssigt korrekt eller i henhold til offentlige forskrifter.

Ankenævnet *for* Forsikring

42.

103325

Vinduer i den ene gavlfacade

Selskabet har anført, at forholdet vedrører sikkerhedsglas. Der er tale om et forhold, som klageren var bekendt med i hvert fald den 16/7 2019, og hvor der derfor indtrådte forældelse senest den 16/7 2022.

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 30/1 2025, at "Vinduer i sydgavl, her har FT oplevet vand ind ved kraftig regn. Her vurderes at være to muligheder, åben samlig i skørt mellem vinduespartier og tætningslister i vinduer der har arbejdet sig løse i hjørner". Det fremgår, at "Mellemrum i skørt over det vindue FT får vand i bunden af ved kraftig regnskyl, Der er åbent ind til konstruktionen, det kan klares ved at lukke med en fuge". Det fremgår, at "Her ses tætningsbånd mod glas har arbejdet sig ud, dette var i alle fire hjørner, der se også fugeslip i bund mellem dør og vindue, dette er ikke relateret til FT vandindtrængen, fordi FT får vand ovenpå bundkarm".

Nævnet finder, at selskabet ikke har bevist, at forholdet vedrørende vindue i den ene gavlfacade er forældet, idet nævnet bemærker, at forholdet ikke angår sikkerhedsglas, men vandindtrængning ved vindue.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af selskabets mail af 15/10 2024 til klageren, at "Den 13. august 2024 anmelder du dog vandindtrængen ved vindue, som endnu ikke er blevet behandlet". Selskabet besigtigede forholdet den 30/1 2025. Klagerens eventuelle krav var derved ikke forældet, da klageren indbragte sagen for nævnet den 27/3 2025.

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets afslag på dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets taksator på baggrund af sin besigtigelse har vurderet, at årsagen til vandindtrængning enten skyldes åben samling i skørt mellem vinduespartier, eller at tætningslister i vinduer har arbejdet sig løse i hjørner. Taksator har noteret, at den åbne samling ved skørt kan lukkes med en fuge. Selvriskobeløbet udgjorde i 2024 14.000

kr., og klageren har ikke bevist, at fugearbejdet ikke kan udbedres for under selvriskobeløbet. Nævnet finder, at reparation af tætningsbånd henhører til den almindelige vedligeholdelse af en ejendom.

Fugt i kælder og depotrum

Selskabet har anført, at der med hensyn til depotrummet er tale om en bygningsdel, der ikke er omfattet af byggeskadeforsikringen, idet den ikke er omfattet af den entreprise, der blev indtegnet som led i byggeskadeforsikringen. Selskabet har for den øvrige del af kælderen anført, at der er tale om et forhold, som i hvert fald var kendt eller burde være kendt for klageren ved modtagelsen af skønserklæringen og formentlig allerede i 2019, jf. mikrobiologisk undersøgelse af 28/6 2019. Forholdet er derfor forældet.

Det fremgår af skønsmandens svar på spørgsmål 27, at "Som det fremgår af Erklæringsbilag 2 kan der konstateres skimmelsvamp i underetagen samt opfugtede kælderydervægge. Som det fremgår af Erklæringsbilag 1 - foto nr. 15-16 er det ved prøvegravning konstateret, at kælderydervæggene ikke er berappet og asfalteret inden montage af isolering hvilket ikke er håndværksmæssigt korrekt og årsagen til opfugtning af kælderydervæggene med angreb af skimmelsvamp til følge. Det er skønsmandens opfattelse at følgende afhjælpningstiltag er påkrævet for at forhindre opfugtning af kælderydervæggene: * Opgravning rundt om ejendommen ned til underside af kælderydervægge. * Demontering af fibertex og isolering. * Afrensning og montering af vandtæt membran på kælderydervægge. * Etablering af vandtæt membran på dæk over depotrum. * Genmontering af isolering og fibertex. * Tilfyldning og reetablering omkring ejendommen. Udgifterne i forbindelse med ovenstående afhjælpningstiltag udgør skønsmæssigt kr. 750.000,- inkl. moms. Når kælderydervæggene er sikret mod opfugtning anses følgende afhjælpningstiltag for påkrævet i underetagen: * Demontering af gipsplader på kælderydervægge. * Affugtning af underetagen. * Skimmelsanering af underetagen med Microclean-metoden. * Oppudsning af kælderydervægge. * Malerbehandling af kælderydervægge. Udgifterne i forbindelse med ovenstående afhjælpningstiltag udgør skønsmæssigt kr. 94.000,- inkl. moms".

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 30/1 2025, at "Fugt i depotrum er grundet manglende fugtsikringen af depotrum, depotrum er ikke med i Byggeskadeforsikringen fordi den ikke er påført entreprisen. Derfor er denne ikke vurderet yderligere. Fugt i kældervægge, der blev anvist værelse under trappe, her var højeste fugtmåling 49,1 Digits som ikke er en opfugtning, normal fugt i beboelsesrum, 14m² i kælder er godkendt beboelse, om det er dette rum vides ikke. ... Der blev ikke målt opfugtning i gipsplader på vægge i kælder ... Der blev målt fugt på betonvæg mod øst i en udskæring i gips ved dør i sydgavl, måling er dog med en hvis usikkerhed da udskærring ikke var stor nok til reference måling, måling kan være udfor armeringsjern hvilket gør måling kraftig misvisende og ikke brugbar".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at forholdene vedrørende fugt i kælder og depotrum er forældede. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afslag på dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren i hvert fald var bekendt med forholdene ved modtagelsen af skønserklæringen af 23/4 2021, hvorefter den 3-årige forældelsesfrist senest indtrådte 3 år herefter i 2024. Selskabet suspendede forældelsen til den 1/10 2023, som er før den 3-årige forældelsesfrist. Selskabet afviste første gang dækning den 24/2 2023, og den 1-årige tillægsfrist efter forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, er derved før den 3-årige forældelsesfrist.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet den 6/7 2023 fastholdt sit afslag på dækning. Selskabet bad den 12/6 2024 klageren om at fremsende en samlet oversigt over alle skader, som var anmeldt, og som klageren ønskede behandlet for at undgå misforståelser og sikre en korrekt videre behandling af sagen. Selskabet fastholdt sit afslag på dækning den 9/7 2024, 3/3 2025, 10/3 2025 og 27/3 2025. Nævnet finder, at selskabet ikke har foretaget en ny realitetsbehandling af klagerens krav, hvorfor der ikke gælder en ny 1-årig tillægsfrist efter forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5. Nævnet har dertil lagt vægt på, at selskabet gentog sit afslag på dækning, at sagen angik mange forhold, og at selskabet foretog ny besigtigelse for at få et samlet

overblik over klagepunkterne. Klagerens eventuelle krav var derved forældede, da klageren indbragte sagen for nævnet den 27/3 2025.

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

Vådrumssikring i badeværelser

Selskabet har anført, at der ikke er ført bevis for en egentlig byggeskade, ligesom selskabet er af den opfattelse, at der er indtrådt forældelse, idet klageren var bekendt med forholdet senest ved fremkomsten af skønserklæringen i april 2021.

Det fremgår af skønsmandens svar på spørgsmål 17, at "Som det fremgår af Erklæringsbilag 1 – foto nr. 12 er der i badeværelset i underetagen udført vådrumsmembran, men den er ikke udført håndværksmæssigt korrekt og tæt idet fugerne mellem fundablokkene ikke er udfyldte og tætte. Som det fremgår af Erklæringsbilag 1 – foto nr. 13 er der i badeværelset på 1. sal udført vådrumsmembran, men her er fliserne punktklæbet, hvilket ikke anses for at være håndværksmæssigt korrekt. Endvidere er de indadgående hjørner fuget med flisefugemasse og ikke med blød fugemasse som foreskrevet. Udgifterne i forbindelse med etablering af tæt vådrumsmembran på badeværelset i underetagen samt fuldklæbning af alle fliser på begge badeværelser udgør skønsmæssigt kr. 32.500,- inkl. moms".

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 30/1 2025, at "Der er uorganisk materiale bag fliser på de to badeværelser. BR15 stk. 5 ... Vådrum, herunder baderum samt bryggers og WC-rum med gulvafløb skal opfylde følgende krav: 1) Gulve og vægge skal udføres, så de kan modstå de fugtpåvirkninger og de mekaniske og kemiske påvirkninger, der normalt forekommer i vådrum. Selvom BR15 ikke direkte foreskriver en membran for visse uorganiske materialer, skal løsningen

stadig opfylde de generelle krav om vandtæthed og holdbarhed. Det er en anbefaling at følge SBI-anvisning 252. Badeværelse kælder var der ingen fugt i vægge ved fugtmåling, ca. 52,1 Digits som er normalt for badeværelse der ikke er brugt fornyligt. ... Badeværelse 1 sal. Var der

76,5 Digits lige under bruser, hvilket vurderes at være brug af badeværelse få timer få inden besigtigelsen, fugt er indenfor det normale for et badeværelse i brug og ikke en skadelig op-fugtning".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at forholdene vedrørende vådrumssikring i badeværelser er forældede. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afslag på dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren i hvert fald var bekendt med forholdene ved modtagelsen af skønserklæringen af 23/4 2021, hvorefter den 3-årige forældelsesfrist senest indtrådte 3 år herefter i 2024. Selskabet suspendede forældelsen til den 1/10 2023, som er før den 3-årige forældelsesfrist. Selskabet afviste første gang dækning den 24/2 2023, og den 1-årige tillægsfrist efter forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, er derved før den 3-årige forældelsesfrist.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet den 12/6 2024 bad klageren om at fremsende en samlet oversigt over alle skader, som var anmeldt, og som klageren ønskede behandlet for at undgå misforståelser og sikre en korrekt videre behandling af sagen. Selskabet fastholdt sit afslag på dækning den 9/7 2024, 3/3 2025 og 10/3 2025. Nævnet finder, at selskabet ikke har foretaget en ny realitetsbehandling af klagerens krav, hvorfor der ikke gælder en ny 1-årig tillægsfrist efter forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5. Nævnet har dertil lagt vægt på, at selskabet gentog sit afslag på dækning, at sagen angik mange forhold, og at selskabet foretog ny besigtigelse for at få et samlet overblik over klagepunkterne. Klagerens eventuelle krav var derved forældede, da klageren indbragte sagen for nævnet den 27/3 2025.

Øvrige klagepunkter

Nævnet finder, at øvrige forhold, som selskabet afviste at dække den 24/2 2023, er forældede ved klagerens indbringelse af sagen for nævnet. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist øvrige dækningsberettigende forhold.

Ankenævnet for Forsikring

48.

103325

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 :

Selskabet, Domus Forsikring A/S, skal dække udgiften til udskiftning af alt glas til hærdet, lamineret sikkerhedsglas monteret med gennemgående sikkerhedssplit. Har klageren udskiftet glasset, skal selskabet dække allerede afholdte udgifter hertil. Selskabet skal dække udgiften til udbedring af gaspejsen. Har klageren udbedret pejsen, skal selskabet dække allerede afholdte udgifter hertil. Erstatningen skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Hans-Jørgen Nymark Beck