

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 18. februar 2026 blev i sag nr. 103459:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1957 og er overtaget af klageren den 17/10 2022. Klagerens repræsentant har i klageskema af 23/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg ønsker hermed at indgive en formel klage over den afgørelse, som Forsikringsselskabet, ETU, har truffet i forbindelse med vores klients forsikringssag. Jeg mener, at selskabets beslutning er urimelig og ikke i overensstemmelse med gældende forsikringsbetingelser, hvorfor jeg anmoder Ankenævnet for Forsikring om at tage stilling til sagen.

Vi vil i det følgende dokumentere, hvorfor skaden utvivlsomt er dækningsberettiget, og hvorfor selskabets afgørelse må anses som urimelig og fejlagtig.

Manglende hensyntagen til skadebegrebet:

Det fremgår af forsikringsselskabets skrivelse, at der henvises til, at der ikke er tale om en 'skade' i ejerskifteforsikringens forstand. Dette er en forkert fortolkning af skadebegrebet.

En skade i henhold til ejerskifteforsikringen defineres som en 'nedsættelse af ejendommens funktionalitet eller værdi'. Skader, der fører til fugtindtrængning, opfylder utvivlsomt dette kriterium, da de har direkte indvirkning på boligens anvendelighed og strukturelle tilstand. Den konstaterede vandindtrængning i kælderrummet, forårsaget af defekte fuger og beskadigede mursten, er derfor en dækningsberettiget skade, hvilket forsikringsselskabet fejlagtigt har ignoreret.

Først og fremmest mener jeg, at forsikringsselskabet har fejltolket de gældende betingelser eller ikke har taget alle relevante forhold i betragtning. Ifølge policens bestemmelser fremgår det klart, at det er konstateret, at fugerne på ejendommens kælderydervægge er udført på en sådan måde, at der sker indtrængning af vand gennem murværket og ind i kælderen. Dette forhold har karak-

ter af at være skjult, idet det ikke har været muligt for køber at konstatere forholdet ved en almindelig besigtigelse af ejendommen forud for overtagelsen.

Under hensyn til de vilkår, som vor klient er omfattet af, herunder vilkårets pkt. 3.1, må det lægges til grund, at forholdet henhører under de tilfælde, hvor der er tale om en manglende eller forkert udførelse, som ikke har været synlig ved overtagelsen, og som dermed omfattes af ordningens anvendelsesområde.

Vi henleder derfor opmærksomheden på det konstaterede forhold med henblik på videre behandling i overensstemmelse med gældende vilkår. På baggrund af dette mener jeg, at min klients skade burde være dækket, og at selskabets afvisning er uberettiget.

Derudover har sagsbehandlingen været præget af problemer såsom lang svartid, manglende begrundelser, ukorrekte oplysninger osv., hvilket har gjort processen unødigt besværlig for min klient som kunde.

Langsommelig behandling, der forårsager yderligere skader eller tab, er et ansvar, der påhviler forsikringsselskabet, og forsikringstager har ret til kompensation for den forvoldte skade.

Indirekte dækningstilsagn:

Selskabets egen taksator, ..., har efter inspektion vurderet, at skaden var dækningsberettiget og opfordret forsikringstager til at indhente tilbud på udbedring. Dette må tolkes som et indirekte dækningstilsagn, idet selskabet herved har skabt en berettiget forventning om dækning.

Forsikringsselskabet har i sin skrivelse undladt at forholde sig til, hvorfor denne indledende vurdering nu er trukket tilbage, og hvad der ligger til grund for ændringen. Det er uholdbart, at selskabet først accepterer en skade som dækningsberettiget for dernæst at afvise den uden fyldestgørende begrundelse.

Fejlagtig henvisning til tredjemands ansvar:

Forsikringsselskabet har gentagne gange forsøgt at flytte ansvaret over på tidligere ejer eller firmaet ... Dette er en vildledende argumentation, da forsikringens funktion netop er at dække skjulte fejl og mangler, som forsikringstager ikke kunne forvente at opdage ved købet. Forsikringsselskabet kan efterfølgende gøre regres mod en eventuel ansvarlig part, men dette fritager dem ikke for deres dækningspligt over for forsikringstager.

Henvisningen til [firma] er derfor irrelevant i forhold til selve dækningsspørgsmålet. Herudover vil det kræve, at ny ejer ligger inde med faktura, byggesagsmapper, evt. garantibeviser eller dokumentation fra tidligere ejer, hvilket ikke er tilfældet. Derfor kan en evt. garanti ikke opretholdes af ny klager.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

På baggrund af ovenstående er det klart, at forsikringsselskabets afvisning af dækning er uberettiget. Selskabets argumentation hviler på fejlagtige antagelser og undlader at forholde sig til centrale aspekter af sagen.

Krav: Udbedring af diverse forhold i ydermur og indvendige skader i bygning."

I brev af 16/5 2025 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Ejendommen er opført i 1957 med en tilbygning opført i 1972/1975. Klager overtager ejendommen den 17. oktober 2022 og tegner ejerskifteforsikringen med ikrafttrædelse den 17. oktober 2022. Klager har købt en 5-årige ejerskifteforsikring med en basis dækning under police ... med betingelserne EJE-02. Police og betingelser er fremlagt af klager, som bilag A og bilag B.

Anmeldt forhold

Klager anmelder 20. juni 2024 forvitrede fuger samt frostsprængte mursten. Forhold er anmeldt til ejerskifteforsikring omkring 1 år og 8 måned efter overtagelsen.

Tilstandsrapporten for ejendommen

Inden købet af ejendommen har klager modtaget tilstandsrapport ..., som er fremlagt af klager som bilag C. Den beskikkede bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten følgende anmærkninger af betydning for sagen: [Skade 13, 15, 17, 22].

...

Uenighed

Parterne er uenige om, hvorvidt der foreligger dækningsberettiget skade(r).

Klager gør gældende, at ejerskifteforsikringen skal dække omkostninger til udbedring af diverse forhold i ydermur og indvendige skader i bygningen.

Selskabet gør gældende, at der ikke foreligger dækningsberettigende skade, herunder bl.a. at der er anmærkninger i tilstandsrapporten omkring anmeldte forhold, og at udbedring af anmeldte forhold hører under husejerens almindelige vedligeholdelsespligt.

Sagsfremstilling

Ejerskifteforsikringen modtager ikke en egentlig anmeldelse, men i forbindelse med anden skadesbehandling beder taksator klager om at indsende nærmere oplysninger omkring forvitrede fuger og frostsprængte mursten.

Klager indsender tilbud. På baggrund af disse tilbud anmoder ejerskifteforsikringen den 19. juni 2024 om yderligere oplysninger og gør samtidig opmærksom på tilstandsrapportens oplysninger. Samme dag vender klager tilbage med yderligere oplysninger, og den 20. juni 2024 afviser ejerskifteforsikringen, at der er tale om et dækningsberettigende forhold i ejerskifteforsikringens forstand.

Klager er ikke enig i afvisningen og gør den 20. juni 2024 indsigelser overfor ejerskifteforsikringen, som følges op den 21. juni 2024 med yderligere billeder. Ejerskifteforsikringen fastholder afvisningen den 23. juni 2024 med supplerende begrundelse, hvilket klager samme dag kommenterer på. Klagers korrespondance med ejerskifteforsikringen afsluttes den 08. juli 2024, hvor ejerskifteforsikringen laver kort oprids af synspunkter for afvisningen.

Hele korrespondancen fremlægges som bilag 1.

Klager indsender den 08. juli 2024 indsigelse til klageansvarlige, som besvares den 28. august 2024 jfr. bilag E.

Ved brev af 03. oktober 2024 anmoder klagers repræsentant om at ejerskifteforsikringen revurderer jfr. bilag F modtaget den 16. oktober 2024 via mail, og som besvares af ejerskifteforsikringen samme dag med henvisning til afgørelsen af 28. august 2024 fra klageansvarlige og indbringelse for Ankenævnet. Ejerskifteforsikringens svar til klagers repræsentant fremlægges som bilag 2.

Ved brev af 04. november 2024 vender klagers repræsentant tilbage over for ejerskifteforsikringen jfr. bilag G modtaget den 07. november 2024. Herefter udveksler ejerskifteforsikringen og klagers repræsentant synspunkter, indtil ejerskifteforsikringen oversender sagen til klageansvarlige, hvorefter klageansvarlige den 04. februar 2025 besvarer brevet fra klagers repræsentant jfr. bilag H.

Tidspunkt for opførelse

Klager **opfordres** til at fremlægge dokumentation for, hvornår kælderydervæggen er opført.

Afslag i købesummen

Klager **opfordres** til at fremlægge salgsoptilling, købsaftale samt korrespondance i forbindelse med indgåelse af købet.

Klager har fået et afslag på kr. 295.000,00. Det er ikke usædvanligt, at der gives afslag med henblik på købers udbedring af forhold ved ejendommen.

Skadesbegrebet

Klagers repræsentant anfører, at anmeldte forhold opfylder skadesbegrebet for ejerskifteforsikringen.

Desværre vælger klagers repræsentant dels at overse, at nedsættelse af brugbarhed/funktionalitet skal være nævneværdigt i forhold til tilsvarende huse af samme alder og dels dækning er betinget af, at forholdet skal være til stede på overtagelsestidspunktet, ligesom forsikringens dækningsundtagelser i punkt 4 i betingelserne heller ikke indgår i klagers repræsentants vurdering.

Defekte fuger og beskadigede mursten

Klagers repræsentant anfører, at den konstaterede vandindtrængning i kælderrummet er forårsaget af defekte fuger og beskadigede mursten.

Tilstandsrapporten indeholder anmærkninger om *enkelte frostsprængte mursten* og om *fugt gennemtrængninger*.

Ifølge punkt 4.1. i betingelserne dækker ejerskifteforsikringen ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Inden købet af ejendommen er klager advaret om frostsprængte mursten og fugtindtrængning, hvorfor klager har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Endvidere dækker ejerskifteforsikringen ikke forhold, der består i udløb af levetid jfr. punkt 4.6 i betingelserne eller forhold, der består i sædvanligt slid eller manglende vedligeholdelse jfr. punkt 4.5, idet det bemærkes, at fugerne med årene vil forvitte.

Forvitrede fuger giver risiko for vandindtrængning og frostsprængte mursten. Vedligeholdelse af fugerne hører under en husejers almindelige og løbende vedligeholdelse.

På tidspunkt for anmeldelsen er fugerne ca. 50 år i forhold til tilbygningens opførelse i 1972/1975 eller ca. 67 år i forhold til opførelsen i 1957, og den normale levetid er omkring 40 år.

De defekte fuger konstateres omkring 1 ¾ år efter overtagelsen, og derfor er det selskabets vurdering, at fugerne har været intakte på overtagelsestidspunktet, hvis der ses bort fra oplysningerne i tilstandsrapporten.

Murværket på klagers ejendom ses ikke at adskille sig nævneværdigt fra murværk hos tilsvarende ejendomme af samme alder. Der er ikke noget usædvanligt i, at der med årene vil være udfaldne/forvitre fuger.

Selskabet henviser til Ankenævnets kendelse 101059:

...

Tidligere vandskade

Klager oplyser, at sælger kort inden overtagelsen har haft en stor vandskade, hvorfor kælder-rummet er nystandsatt på overtagelsestidspunktet.

Klager **opfordres** til at redegøre nærmere for årsagen og udbedring af denne vandskade.

Ifølge punkt 4.4 i betingelserne dækker ejerskifteforsikringen ikke forhold, som er eller kan være dækket af en garanti. Hvis årsagen til vandindtrængning skyldes at den tidligere vandskade ikke er udbedret korrekt, vil forholdet være omfattet af en tredjemandsgaranti.

Udskiftning af vindue

Klager oplyser, at et vindue i klagers ejertid (formentlig kort efter overtagelsen) er udskiftet, og at der ved væggen med dette vindue er konstateret vandindtrængning.

Ifølge punkt 3.3 i betingelserne er forsikringsdækningen betinget af, at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet. Eftersom vandindtrængning først er konstateret efter klagers udskiftning af vinduet, har årsagen til vandindtrængning ikke været til stede på overtagelsestidspunktet.

Udskiftning af vinduet er ifølge klager foretaget af [firma], og klager har reklameret overfor [firma]. Klager oplyser:

'Der er en stor våd plet ved det ene hjørne af vinduet (et helt nyt vindue, som vi har fået sat i for ca 1 år siden) og rundt omkring på ydervæggen. Vi har haft fat i firmaet ..., der har stået for udbedringen, og de vil prøve at fuge en kant i hjørnet, som godt kunne være årsag til den store våde plet i hjørnet, men resten af de våde pletter på væggen siger de, at de ikke har noget at gøre med. At det formodentlig skyldes dårlige fuger.'

Årsag til vandindtrængning

Klager har – på nuværende tidspunkt – ikke løftet bevisbyrden for, at anmeldte forhold udgør en forsikringsbegivenhed, idet årsagen til vandindtrængning muligvis kan være dårlige fuger som oplyst af klagers håndværker eller mangelfuld udbedring af tidligere vandskade eller en hel anden årsag, som endnu ikke er afdækket.

Ankenævnet *for* Forsikring

6.

103459

Det er ikke forsikringens opgave at afdække årsagen til anmeldte forhold, idet denne bevisbyrde er klagers jfr. almindelige forsikringsretlige og erstatningsretlige principper samt forsikringsaftalelovens § 22 stk. 1.

Konklusion

Klager har ikke løftet bevisbyrden for, at anmeldte forhold udgør en skade på ejerskifteforsikringen, herunder

- at klager ikke har påvist årsagen til vandindtrængning, herunder om udbedring foretaget af [firma] har afhjulpet problemet omkring området ved et udskiftet vindue,
- at klager ikke har påvist, at anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen, når der ses bort fra tilstandsrapportens oplysninger,
- at klager ikke har påvist, at de anmeldte forhold, der er konstateret omkring 1 ¾ år efter overtagelsen ikke ville være sket, hvis klager havde iagttaget sin almindelige vedligeholdelsespligt af murværk inkl. fuger henset til ejendommens alder mv.

På overtagelsestidspunktet den 17. oktober 2022 vurderes der ikke at have været forhold ved murværk, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet der i så fald på et tidligere tidspunkt end juni 2024 vil have konstitueret skade i kælder-rum."

Klagerens repræsentant har i brev af 20/6 2025 til nævnet bl.a. bemærket:

"Nærværende skrivelse fremsættes på vegne af klager med henblik på at dokumentere, at der foreligger en dækningsberettiget skade i henhold til betingelserne for ejerskifteforsikringen ..., tegnet i forbindelse med købet af ejendommen overtaget den 17. oktober 2022.

Der gøres gældende, at selskabet uberettiget har afvist dækning med henvisning til dels ukorrekte vurderinger af skadens karakter og årsag, dels en fejlagtig anvendelse af dækningsundtagelserne i punkt 4 i betingelserne. Derudover bestrides, at klager ikke har løftet sin bevisbyrde.

Skadens konstatering og tidsforløb

Det er dokumenteret, at skaden er anmeldt til forsikringen den 6. februar 2024 – 1 år og 3 måneder efter overtagelsen. Det understøttes blandt andet af fremlagte mails. Selskabets oplysninger om anmeldelsestidspunktet som værende juni 2024 er derfor ukorrekte og skal korrigeres.

Det skal fremhæves, at skaden blev opdaget første vinter, familien beboede huset, og endda blev de første tegn (fugt i el-dåse) registreret allerede i **oktober 2023**. Dette taler med styrke for, at forholdet har været til stede på **overtagelsestidspunktet**, men først blev synligt ved sæsonbetin-get fugtpåvirkning – en i ejerskifteforsikringssammenhæng anerkendt mekanisme.

Fejl i anvendelse af undtagelse i punkt 4.1 (forhold nævnt i tilstandsrapport)

Selskabet påstår, at skaden er nævnt i tilstandsrapporten og dermed undtaget efter pkt. 4.1. Dette er faktisk forkert. Den anmeldte skade vedrører en nyistandsat del af kælderen, som **ikke** er omfattet af de konkrete anmærkninger i tilstandsrapporten. Disse omhandler ældre dele af kælderen, hvilket bl.a. dokumenteres i mailkorrespondance af 09.08.2024 med tydelig markering på plantegning.

Tilstandsrapportens eneste marginalt relaterbare punkt er om enkelte frostsprængte sten ved 'gråt hus', men det er ikke samme bygningsdel. Der foreligger således ikke en advarsel i rapporten om den aktuelle skade, og undtagelsen i punkt 4.1 finder ikke anvendelse.

Praksis:

Kendelse i Ankenævnet fastslår, at undtagelsen i pkt. 4.1 kun gælder ved præcis, identificerbar advarsel i rapporten, som klart relaterer sig til den anmeldte skade – hvilket ikke er tilfældet her.

Punkt 4.5 og 4.6 – Slid og almindelig vedligeholdelse

Selskabet anfører, at fugerne er forvitrede som følge af naturlig ælde (ca. 50-67 år gamle fuger) og at vedligeholdelse heraf påhviler klager. Denne betragtning hviler på et forenklet og generaliseret syn på bygningsvedligeholdelse.

Her skal det fremhæves:

- Det relevante kælderrum blev renoveret kort før overtagelsen grundet en større vandskade.
- Klager havde ved købet en berettiget forventning om, at vandindtrængningen var udbedret, da der var installeret dræn, fugerne var angiveligt repareret og blomsterkummer fjernet.
- To uafhængige murere har vurderet, at fugerne ikke kan være blevet nedbrudt på 15,5 måneder til det punkt, hvor vandindtrængning i det omfang opstår. Fugerne har været defekte på overtagelsestidspunktet.

Dette understøtter, at skaden ikke skyldes almindeligt slid, men en konkret og skjult svigt i en del, som ikke burde være nedslidt efter nylig renovering.

Praksis:

Se kendelse **101059** (som selskabet selv henviser til), hvor det præciseres, at slid kun kan udelukke dækning, hvis forholdet er en **naturlig følge af alder** – og ikke ved konkret defekt, især hvis denne ikke er synlig eller varslet.

KONSEKVENSEN AF SKADEN

Ejerskifteforsikringen dækker efter betingelserne pkt. 3.1 og 3.2 skader, der:

§ *'nedsætter bygningens funktion i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og type på skadetidspunktet'.*

Klager har dokumenteret, at fugtindtrængningen har medført betydelige skader: vandskjolder, misfarvninger og risiko for el-installationer (fugt i dåse).

Det fremgår, at fugtindtrængning sker flere meter fra det udskiftede vindue, og at årsagen er de defekte fuger – ikke vinduesudskiftningen.

Den anmeldte skade nedsætter utvivlsomt brugbarheden af kælderrummet, og ejendommen fremstår i ringere stand end tilsvarende huse, især fordi det ramte rum var nyistandsat og burde have fungeret uden problemer.

OM KØBSAFTALENS NEDSÆTTELSE

Selskabet påpeger, at der er givet et prisnedslag på kr. 295.000, og antyder, at dette skal dække de aktuelle forhold. Dette tilbagevises klart:

- Af købsaftalens pkt. 11 fremgår det, at nedslaget gives **for forhold nævnt i tilstandsrapporten** – og **ikke forhold som det aktuelle**, som ikke er nævnt.
- Det er ikke berettiget at antage, at et generelt nedslag også skulle dække skjulte og ukendte forhold, som er dækningsberettigede under forsikringen.

OM BEVISBYRDEN

Selskabet anfører, at klager ikke har løftet bevisbyrden. Det bestrides.

- To murere har vurderet fugernes alder og skadens karakter.
- Skaden opstod ved første vinter og var ikke synlig ved overtagelsen.
- Dokumentation foreligger i form af billedmateriale, plantegninger og tekniske vurderinger.
- Der er ingen rimelig eller teknisk forklaring på, hvordan fuger i en nyrenoveret væg på få måneder kunne gå fra brugbare til total defekt, hvis defekten ikke allerede var latent til stede.

KONKLUSION

Det gøres gældende, at:

1. Skaden var til stede på overtagelsestidspunktet og har været skjult.
2. Skaden er ikke nævnt i tilstandsrapporten og ikke omfattet af pkt. 4.1.
3. Skaden skyldes ikke slid, men fejl/mangel – evt. mangelfuld renovering.
4. Bevisbyrden er løftet gennem teknisk dokumentation og omstændigheder.
5. Der foreligger en reel funktionsnedsættelse.

På den baggrund skal der gives klager medhold, og skaden anerkendes som dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen.

Bilag til støtte for klagers påstand:

- Købsaftalens pkt. 11
- Samlet teknisk vurdering"

Selskabet har i brev af 14/6 2025 til nævnet bl.a. bemærket:

"Bemærkningerne fra klagers repræsentant giver ikke grundlag for en ændret vurdering men giver anledning til følgende.

Skadens konstatering

Klagers repræsentant anfører,

- at forholdet er anmeldt til forsikringen den 06. februar 2024 – altså 1 år og 3 måneder efter overtagelse.
- at de første tegn i form af fugt i el-dåse blev registreret allerede i oktober 2023.

Anmeldelsestidspunkt

Selskabet antager at klagers repræsentant henviser til bilag D – korrespondance og information om sag – udfærdiget af klagermed udklip af mail.

Indsatte mail af 06. februar 2024 fra klager omhandler ikke **forvitrede fuger samt frostsprængte mursten** men våde pletter på ydervæggene og ved vinduet, som klager formoder skyldes dårlige fuger.

Om forholdet anse for anmeldt den 06. februar 2024 eller den 20. juni 2024, er uden betydning for sagens behandling, hvorfor selskabet ikke har yderligere kommentere desangående.

Konstateringstidspunkt

Selskabet er ikke enig i, at eventuel fugt i el-dåse dokumenterer, at forholdet har været til stede på overtagelsestidspunktet. Eventuelt fugt i el-dåse kan være en følge af tidligere vandskade i sælgers ejertid, som bl.a. omtales i klagers mail af 06. februar 2024.

Klager overtager ejendommen i oktober 2022 – hvorfor sæsonbetinget fugtpåvirkning som anført af klagers repræsentant med overvejende sandsynlighed ville have konstitueret synlig skade allerede i vinter/forår 2023 og ikke først et år senere.

Faktum er,

at klager efter overtagelsen og før konstateringstidspunktet har skiftet vindue i omhandlende kælderrum jfr. Bilag D og

at forholdet først anmeldelse over 1 år efter overtagelsen.

Forhold nævnet i tilstandsrapporten

Klagers repræsentant anfører, at anmærkningerne i tilstandsrapporten ikke vedrører den del af kælderen. Alligevel synes klager at anerkende tilstandsrapportens anmærkning om enkelte frostsprængte sten i murværk

15		Murværket har enkelte frostsprængte sten blandt andet ved værn på terrasse.	Forholdet skønnes ikke at ville give anledning til yderligere skadesudvikling.	Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.
----	---	---	--	--

som klagers repræsentant vælger at fortolke indskrænkende til kun at omfatte det anførte eksempel.

Nedenstående anmærkning omhandler også kælderen generelt

22		Kælderydervæg og skillevæg i kælder har enkelte områder med pudsafskalninger og fugtgennemslag blandt andet ved dør mod vej.	Der kunne ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.	Forholdet er normalt forekommende for ældre kældre da de ikke er sikret mod grundfugt.
----	---	--	--	--

Selskabet fastholder, at klager inden købet var bekendt med frostsprængte sten i murværk og fugt i kælderydervæg.

Selskabet er ikke enig i, at klagers repræsentants fortolkning af anvendelsen af punkt 4.1 i betingelserne. Selskabet fastholder, at punkt 4.1 i betingelserne finder anvendelse, fordi tilstandsrapportens anmærkninger omhandler kælderen generelt med anført eksempel.

På baggrund af anmærkningerne i tilstandsrapporten kunne klager have undersøgt murværk og kælderydervæg nærmere.

Husejers almindelige vedligeholdelse

Selskabet fastholder, at forholdet **forvitrede fuger samt frostsprængte mursten** er omfattet af dækningsundtagelserne i henholdsvis punkt 4.5 og 4.6 i betingelserne.

Klagers repræsentant gør gældende, at forholdet ikke er omfattet af nævnte dækningsundtagelser og til støtte herfor anføres,

- at det relevante kælderrum blev renoveret kort før overtagelsen grundet større vandskade
- at klager havde ved købet en berettiget forventning om, at vandindtrængningen var udbedret, da der var installeret dræn, fugerne var angiveligt repareret og blomsterkummer fjernet.
- at 2 uafhængige murere har vurderet, at fugerne ikke kan være nedbrudt på 15,5 måneder til det punkt, hvor vandindtrængningen i det omfang opstår. Fugerne har været defekte på overtagelsestidspunktet.

Kælderrum renoveret efter større vandskade

Kælderrummets indvendige renovering efter større vandskade er uden betydning i forhold til klages vedligeholde som påhviler klager som husejer.

Vandindtrængning i sælgers ejertid

Klager har tidligere oplyst, at sælger kort inden overtagelsen havde haft en stor vandskade. I den anledning har selskabet **opfordret** klager til at redegøre nærmere for årsagen og udbedring af denne vandskade.

Med afsæt i det anførte af klagers repræsentant har udbedring af vandskade tilsyneladende omfattet etablering af dræn og reparation af fuger.

Ifølge punkt 4.4 i betingelserne dækker ejerskifteforsikringen ikke forhold, som er eller kan være dækket af en garanti. Hvis årsagen til vandindtrængning skyldes at den tidligere vandskade ikke er udbedret korrekt, vil forholdet være omfattet af en tredjemandsgaranti.

Klager **opfordres** på ny til at redegøre for årsagen for denne vandindtrængning og dokumentere den foretagne udbedring, herunder etablering af omfangsdræn og reparation af fugerne.

Defekte fuger på overtagelsestidspunktet

Klager har ikke påvist, at der var forhold ved fugerne på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Hvis fugerne på overtagelsestidspunktet den 17. oktober 2022 havde været defekte som anført af klagers repræsentant, ville dette med overvejende sandsynlighed have konstitueret synlig skade på et tidligere tidspunkt end over 1 år efter overtagelsen.

Det er påfaldende, at konstituering af synlig skade først sker 1 år efter, at klager har skiftet vindue i det omhandlende kælderrum jfr. klagers mail af 06. februar 2024 indsat i bilag D.

Selskabet fastholder, at de defekte fuger er en følge af sædvanligt slid eller manglende vedligeholdelse og/eller udløb af fugernes levetid, hvis forholdet måtte udgøre en skade i forsikringens forstand.

Anden årsag

Efter selskabets opfattelse kan det på nuværende tidspunkt ikke udelukkes, at det anmeldte forhold (helt eller delvis) er en følge af mangler ved det etableret omfangsdræn.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke skader som følge af forhold, der ligger uden for bygningens fundament.

Konsekvensen af skaden

Klagers repræsentant anfører,

- at fugtindtrængning sker flere meter fra det udskiftede vindue, og at årsagen er de defekte fuger – ikke vinduesudskiftningen.
- at den anmeldte skade nedsætter utvivlsomt brugbarheden af kælderrummet, og ejendommen fremstår i ringere stand end tilsvarende huse, især fordi det ramte rum var nyistandsat og burde have fungeret uden problemer.

Det udskiftede vindue

I mail af 06. februar 2024 indsat i bilag D oplyser klager, at fugtindtrængningen bl.a. er konstateret i nærheden af det udskiftede vindue. Nedenstående foto fra bilag D dokumenterer stor opfugtning lige under det udskiftede vindue, hvorfor selskabet bestrider, at fugtindtrængning sker flere meter fra det udskiftede vindue.

[Foto]

Årsagen til fugtindtrængning

Som sagen foreligger oplyst, har klager ikke påvist,

1. at fugtindtrængningen ikke er en følge af vinduesudskiftningen.
2. at fugtindtrængning er forårsaget af defekte fuger på overtagelsestidspunktet, herunder at forholdet opfylder forsikringens skadesdefinition.

For god orden skyld bemærkes, at selskabet har opfordret klager til at fremkomme med yderligere oplysninger, herunder at dokumentere at omfangsdrænet ikke er årsag til fugtindtrængning.

Nedsætter brugbarheden af kælderrum

Klagers repræsentant fejlfortolker punkt 3.1.2 i betingelserne, idet kælderrummets brugbarhed skal være nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Det er således uden betydning, at kælderrummet på overtagelsestidspunktet fremstår nyistandsat.

Tilstandsrapporten indeholder anmærkning om, at fugt i ældre kældre er normalt forekommende, da disse ikke er sikret mod grundfugt jfr. tilstandsrapportens anmærkning 22.

Klager er med andre ord bekendt med, at kælderen ikke er sikret mod grundfugt, hvorfor kælderrummets brugbarhed ikke ses at være nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Prisafslag i købsaftalen

Klager repræsentant oplyser, at prisafslaget er ifølge købsaftalens punkt 11 givet **forhold nævnt i tilstandsrapporten**.

Som tidligere anført indeholder tilstandsrapporten anmærkninger om frostsprængte sten i murværk og fugt i kælderydervæg. Selskabet gør derfor gældende, at klager har fået erstatning for det anmeldte forhold.

Bevisbyrde

Selskabet fastholder, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at anmeldte forhold udgør en skade på ejerskifteforsikringen, herunder

- at klager ikke har påvist årsagen til vandindtrængning, herunder om udbedring foretaget af [firma] har afhjulpet problemet omkring området ved et udskiftet vindue,
- at klager ikke har påvist, at anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen, når der ses bort fra tilstandsrapportens oplysninger,
- at klager ikke har påvist, at de anmeldte forhold, der er konstateret omkring 1 ½ år efter overtagelsen ikke ville være sket, hvis klager havde iagttaget sin almindelige vedligeholdelsespligt af murværk inkl. fuger henset til ejendommens alder mv.

Det er ikke forsikringens opgave at afdække årsagen til anmeldte forhold, idet denne bevisbyrde er klagers jfr. almindelige forsikringsretlige og erstatningsretlige principper samt forsikringsaftalelovens § 22 stk. 1.

Selskabet er ikke enig i,

- at klager har dokumenteret fugernes alder (og skadens karakter) jfr. tidligere anførte
- at skade opstod efter første vinter, idet ejendommen overtages i oktober 2022, hvorfor første vinter er 2022/2023, jfr. tidligere anførte opdages fugtindtrængningen først i februar 2024 - altså efter anden vinter efter overtagelsen.
- at billedmateriale, plantegninger og tekniske vurderinger dokumenter en skade i forsikringens forstand.
- at fugerne (i hele kælderydervæggen) er repareret, jfr. tidligere anførte er dette uden dokumentation

Konklusion

Selskabet fastholder, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 17. oktober 2022 har været forhold ved murværk herunder fuger, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet der i så fald på et tidligere tidspunkt end februar/juni 2024 vil have konstitueret skade i kælderrum."

I brev af 22/8 2025 fra klagerens repræsentant til nævnet hedder det bl.a.:

"Det gøres gældende, at selskabets afgørelse er materielt urigtig, at den bygger på fejlagtige vurderinger og ufuldstændige faktiske oplysninger, samt at den ikke er i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne og gældende praksis.

Skadens konstatering og karakter

Ejendommen blev overtaget den 17. oktober 2022. Allerede i oktober 2023 – altså ved den første vinter efter overtagelsen – blev der registreret fugt i en el-dåse i et nyistandsat kælderrum. Skaden blev herefter anmeldt til forsikringen den 6. februar 2024, hvilket kan dokumenteres gennem fremlagt mailkorrespondance. Det bestrides således, at anmeldelsen først skulle være foretaget i juni 2024, sådan som selskabet anfører.

Skaden består i indtrængning af vand gennem defekte fuger og beskadigede mursten i kældervæggen. Dette har givet anledning til synlige vandskjolder, misfarvninger og ikke mindst risiko i forhold til el-installationerne. Der er derfor utvivlsomt tale om en funktionsnedsættelse, der falder ind under dækningsområdet i betingelsernes pkt. 3.1-3.2.

Ankenævnet *for* Forsikring

14.

103459

Fejlagtig anvendelse af undtagelserne

Selskabet har afvist dækning med henvisning til betingelsernes undtagelsesbestemmelser. Denne afvisning savner efter vores opfattelse hold i både faktum og retlig vurdering.

Tilstandsrapporten (pkt. 4.1)

Det anføres fra selskabets side, at forholdet skulle være nævnt i tilstandsrapporten, og at skaden derfor er undtaget. Dette er ikke korrekt. Tilstandsrapporten omtaler alene ældre dele af kælderen samt enkelte frostsprængte sten i en anden del af ejendommen, hvilket endvidere er præciseret på plantegning i mail af 9. august 2024. Den anmeldte skade vedrører en nyistandsat del af kælderen, som ikke er omfattet af disse bemærkninger.

Ankenævnet har i tidligere kendelser understreget, at undtagelsen i pkt. 4.1 alene kan anvendes, hvis tilstandsrapporten indeholder en præcis og identificerbar advarsel om netop den skade, som senere anmeldes. Det er ikke tilfældet her. Der foreligger ingen indikation i rapporten af det aktuelle problem, hvorfor selskabets anvendelse af pkt. 4.1 er uden hjemmel.

Herudover oplyser tilstandsrapporten ikke en generel beskrivelse af kælderen, men derimod konkrete henvisninger til forhold omkring '**værn ved terrasse**' og '**ved dør mod vej**'.

Slid og almindelig vedligeholdelse (pkt. 4.5–4.6)

Selskabet gør endvidere gældende, at fugerne er nedbrudt som følge af naturlig ælde, idet de er 50-67 år gamle. Denne vurdering bygger imidlertid på en uholdbar generalisering. For det første blev det relevante kælderrum renoveret kort før overtagelsen efter en omfattende vandskade. Der blev installeret dræn, repareret fuger og fjernet blomsterkummer. Klager havde derfor en berettiget forventning om, at problemet var udbedret. For det andet har to uafhængige murere vurderet, at fugerne ikke kan være nedbrudt til nuværende tilstand på **blot 15,5 måneder**. Skaden må derfor have været til stede i latent form på overtagelsestidspunktet.

Det følger af praksis – herunder den kendelse som selskabet selv henviser til (nr. 101059) – at undtagelsen for slid kun kan finde anvendelse, hvor forholdet er en naturlig følge af alder og vedligeholdelsesbehov. Dette gælder ikke, hvor der foreligger en konkret og skjult defekt, som ikke kunne konstateres ved købet. Den foreliggende skade falder netop i sidstnævnte kategori.

Taksators vurdering og selskabets tilbagetrækning

Det bemærkes, at selskabets egen taksator, ..., ved sin besigtigelse fandt skaden dækningsberettiget og direkte opfordrede klager til at indhente tilbud på udbedring. På dette tidspunkt blev der således skabt en berettiget forventning om dækning. Selskabets senere tilbagetrækning af denne vurdering fremstår ubegrundet og strider imod principperne om loyal opfyldelse af forsikringsaftaler.

Henvisning til tredjemand

I flere omgange har selskabet forsøgt at henvise til tidligere ejer eller til firmaet ... som ansvarlige. Dette er uden relevans for forsikringsdækningen. Ejerskifteforsikringen er netop indrettet til at beskytte køberen mod skjulte fejl og mangler. Spørgsmål om regres mod tredjemand er et mellemværende mellem selskabet og de pågældende og kan ikke begrunde en afvisning af dækning over for klager.

Prisnedslag i købsaftalen

Selskabet anfører desuden, at det i købsaftalen aftalte prisnedslag på 295.000 kr. skulle dække forholdet. Dette tilbagevises. Af købsaftalens pkt. 11 fremgår det klart, at nedslaget er givet for forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Den aktuelle skade er ikke nævnt i rapporten og kan derfor ikke være dækket af nedslaget.

Bevisbyrden

Det bestrides, at klager ikke har løftet sin bevisbyrde. Skaden er dokumenteret gennem billedmateriale, plantegninger, mailkorrespondance og to murer mestres vurderinger. Den tidsmæssige sammenhæng – hvor skaden først viser sig den første vinter – understøtter, at der var tale om en skjult defekt, som ikke kunne konstateres ved overtagelsen. Der findes ingen plausibel forklaring på, hvordan fuger i en nyrenoveret væg på få måneder kunne udvikle sig fra funktionsdygtige til totalt defekte, medmindre defekten allerede forelå.

Konklusion

Sammenfattende gøres det gældende, at skaden var til stede ved overtagelsen og var skjult for køberen, at den ikke er nævnt i tilstandsrapporten, at den ikke kan henføres til almindeligt slid, og at bevisbyrden er løftet gennem den fremlagte dokumentation. Der er således tale om en dækningsberettiget skade, som ETU Forsikring uberettiget har afvist.

Klager anmoder derfor Ankenævnet om at give medhold og pålægge selskabet at anerkende skaden som dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen."

Selskabet har i brev af 23/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Ufuldstændige faktiske oplysninger

Klagers repræsentant anfører, at selskabets afgørelse bygger på fejlagtige vurderinger og ufuldstændige faktiske oplysninger.

Dette bestrides, men for god orden skyld bemærkes, at det er klager der har bevisbyrden, hvorfor det må komme klager til skade, hvis klager ikke medvirker til at oplyse sagen.

At der skulle være ufuldstændige faktiske oplysninger, som indgår i sagen, er ikke noget selskabet kan genkende og klagers repræsentant ses heller ikke at have redegjort nærmere herfor.

Skadens konstatering

Klagers repræsentant er ikke fremkommet med nye oplysninger.

Der henvises til det anførte i tidligere indlæg, hvor der bl.a. er anført:

'Om forholdet anses for anmeldt den 06. februar 2024 eller den 20. juni 2024, er uden betydning for sagens behandling, hvorfor selskabet ikke har yderligere kommentere desangående.'

Desuden bemærkes, at funktionsnedsættelsen som klagers repræsentant omtaler, må angå el-installationen. Der henvises til det anførte i tidligere indlæg, hvor der bl.a. er anført

'Selskabet er ikke enig i, at eventuel fugt i el-dåse dokumenterer, at forholdet har været til stede på overtagelsestidspunktet. Eventuelt fugt i el-dåse kan være en følge af tidligere vandskade i sælgers ejertid, som bl.a. omtales i klagers mail af 06. februar 2024.'

Fejlagtig anvendelse af undtagelserne

Det bestrides, at dækningsundtagelserne er anvendt fejlagtigt.

Selskabet fastholder, at dækningsundtagelserne finder anvendelse, og der henvises til det anførte i tidligere indlæg med omtale af dækningsundtagelse efter punkt 4.1, punkt 4.4 punkt 4.5 og punkt 4.6.

Taksators vurdering og selskabets tilbagetrækning

Klagers repræsentant gentager, at selskabets taksator ved besigtigelsen skulle have anset forholdet som en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Denne påstand har klagers repræsentant ikke bevis for. Der ikke foreligger et dækningstilsagn og af samme grund er der heller ikke tale om at selskabet har tilbagekaldt et dækningstilsagn.

Henvisning til tredjemand

Faktum er,

at sælger kort inden klagers overtagelsen havde fået udbedret en større vandskade af firmaet ..., hvorfor forholdet kan være omfattet af en tredjemandsgaranti.

at klager i februar 2024 hade fået udskiftet et vindue af firmaet ..., hvorfor forholdet kan være omfattet af en tredjemandsgaranti.

Henvisning til tredjemandsgaranti ses fuld berettiget.

Prisafslag i købsaftalen

Det er ubestridt, at prisafslaget er givet for forhold nævnt i tilstandsrapporten.

Ankenævnet skal derfor være opmærksom på, at tilstandsrapporten omtaler frostsprængte sten i murværk og fugt i kælderydervæg.

Bevisbyrde

Selskabet henviser til det anførte i tidligere indlæg, men for god orden skyld gentages, at klager fortsat ikke har dokumenteret årsagen.

Desuden bemærkes, at klager ikke har dokumenteret at omfangsdrænet var funktionsdygtig og at fugerne var repareret i forbindelse med udbedring af vandskade og/eller udskiftning af vindue.

Konklusion

Selskabet fastholder, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 17. oktober 2022 har været forhold ved murværk herunder fuger, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet der i så fald på et tidligere tidspunkt end februar/juni 2024 vil have konstitueret skade i kælderrum."

Heroverfor har klagerens repræsentant i brev af 23/10 2025 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det bestrides, at sagen bygger på ufuldstændige faktiske oplysninger. Klager har fremlagt både tekniske vurderinger, billedokumentation og taksators egne udtalelser, der samlet underbygger, at skaden – i form af vandindtrængning som følge af manglende fuger og beskadigede mursten – var til stede ved overtagelsen og udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter almindelige forsikringsretlige grundsætninger, jf. **Beviset for forsikringsbegivenheden** (kap. 10.2), påhviler det som udgangspunkt forsikringstageren at godtgøre, at der er indtrådt en forsikringsbegivenhed i overensstemmelse med den ansvarsbærende bestemmelse i forsikringsvilkårene. Dette indebærer, at klager skal sandsynliggøre, at et dækningsberettiget forhold er realiseret – i nærværende sag, at der foreligger skade eller nærliggende risiko for skade på ejendommens konstruktion.

Derimod påhviler det forsikringsselskabet at føre bevis for, at betingelserne for en **ansvarsbegrænsende bestemmelse** er opfyldt, hvis selskabet vil påberåbe sig undtagelser, f.eks. at skaden skyldes konstruktionsfejl, slid eller manglende vedligehold. Denne sondring er fast forankret i dansk forsikringsret og fremgår udtrykkeligt af ovennævnte retskilde.

Klager har i nærværende sag fremlagt objektive oplysninger, herunder rapporter, billeder og håndværksmæssige vurderinger, der dokumenterer både aktuel skade (vandindtrængning og fugt) og nærliggende risiko som følge af fejl. Klager har dermed **løftet bevisbyrden for, at der er indtrådt en forsikringsbegivenhed** i overensstemmelse med ejerskifteforsikringens ansvarsbærende bestemmelse.

Selskabet har derimod ikke løftet sin modstående bevisbyrde for, at der foreligger et ansvarsbegrænsende forhold, som kan fritage for dækning. Der foreligger ingen teknisk dokumentation for, at skaden skyldes forhold, der falder uden for dækningen, og selskabets vurdering er alene baseret på subjektive antagelser.

På denne baggrund må det lægges til grund, at klager har opfyldt sin bevisforpligtelse efter forsikringsaftalerettens regler, mens selskabet ikke har sandsynliggjort nogen undtagelsesgrund. Der foreligger derfor den fornødne bevismæssige og juridiske hjemmel for, at sagen afgøres til fordel for klager.

Som det fremgår af kapitel 10.2, er bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettiget skade, løftet, når der er fremlagt dokumentation, der med rimelig sandsynlighed påviser både årsag og tilstedeværelse af skaden på overtagelsestidspunktet. Denne bevisbyrde er løftet gennem:

- de tekniske rapporter og udtalelser fra [firma],
- taksators vurdering, som indledningsvist anerkendte forholdet som dækningsberettiget,
- samt den dokumenterede konstatering af vandindtrængning i kælderrummet.

Selskabets bemærkning om, at der ikke foreligger nye oplysninger, kan ikke tiltrædes, idet den fremlagte dokumentation allerede indeholder de nødvendige faktiske oplysninger til sagens fulde oplysning.

På denne baggrund fastholdes, at bevisbyrden for skade og årsag er løftet i overensstemmelse med kapitel 10.2, og at skaden dermed er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen."

Ankenævnet for Forsikring

19.

103459

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos. Tilstandsrapport af 15/8 2022 indeholder bl.a. følgende oplysninger:

BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning

...

13		Loft under trappe til hoveddør har fugt gennemtrængninger og rust i armering. Ses i opbevaringsrum i kælder.	Ved manglende udbedring er der risiko for yderligere skadesudvikling.	-
----	---	--	---	---

BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning

...

15		Murværket har enkelte frostsprængte sten blandt andet ved værn på terrasse.	Forholdet skønnes ikke at ville give anledning til yderligere skadesudvikling.	Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.
----	---	---	--	--

...

17		Der er revner i fuger ved en overligger ved vindue til stue mod vej.	Der er risiko for at skaden i tegloverliggeren på længere sigt vil udvikle sig.	Det skønnes at skaden skyldes tæring i armeringen i tegloverliggeren.
----	---	--	---	---

...

BEBOELSE - Kælder - Kælder				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning

22		Kælderydervæg og skillevej i kælder har enkelte områder med pudsafskalninger og fugtgennemslag blandt andet ved dør mod vej.	Der kunne ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.	Forholdet er normalt forekommende for ældre kældre da de ikke er sikret mod grundfugt.
----	---	--	--	--

Ankenævnet for Forsikring

20.

103459

BEBOELSE - Kælder - Badeværelse				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
23		I gulv afløb i bruseniche og under håndvask er der betonkant mellem risteramme og afløbsskål.	Da beton ikke er et vandtæt materiale, kan der trænge fugt ned til de underliggende konstruktioner og give skade på disse.	-

...

SÆLGEROPLYSNINGER

...

UDFØRTE BYGGEARBEJDER PÅ EJENDOMMEN	SVAR
-------------------------------------	------

...

3.3	Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?	Ja
	Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg.	Kælder og udvendige terrasser og omfangsdræn.

...

KÆLDER/KRYBEKÆLDER		SVAR
8.1	Er der kælder?	Ja
8.2	Har du kendskab til, at der er trukket vand (ikke kun fugt) ind i kælderen?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor der er trukket vand ind - Hvornår der er trukket vand ind	2006 er lavet.
8.3	Har du kendskab til, at kælderen er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
8.4	Har du kendskab til at, der er dræn, helt eller delvist, langs ydersiden af kælders vægge?	Ja
8.5	Har du kendskab til, at der er en grundvandspumpe?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor er pumpen placeret - Virker pumpen	På østsiden af hus, fra december 2021

Af klagerens bilag "Dialog om fugtskade i kælderrum" fremgår bl.a.:

"Mail fra [klageren] 06.02.2024:

I det ene kælderrum, der ligger under terrassen og vender mod baghaven, er der våde pletter på ydervæggene og ved vinduet. Rummet er nyistandsat af de tidligere ejere, kort inden vi købte huset, på grund af en stor vandskade. Det er et af de samme rum, som der også var ulovlig el i.

Der er en stor våd plet ved det ene hjørne af vinduet (et helt nyt vindue, som vi har fået sat i for ca 1 år siden) og rundt omkring på ydervæggen. Vi har haft fat i firmaet ..., der har stået for udbedringen, og de vil prøve at fuge en kant i hjørnet, som godt kunne være årsag til den store våde plet i hjørnet, men resten af de våde pletter på væggen siger de, at de ikke har noget at gøre med. At det formodentlig skyldes dårlige fuger. Vi er af den klare overbevisning, at vi købte ud fra en forudsætning om, at vandskaden i kælderrummet var udbedret.

Supplerende info:

Efterfølgende blev det præciseret over for ETU, at rummene (og ydermuren) er fra midt 1970'erne – ansøgningen blev lavet i oktober 1972 og i byggesagsarkivet ser det ud til, at det er opført i 1975.

[Taksator] vender tilbage med bygningsreglementet af 1972 og skriver 'Sådan umiddelbart kunne man mene, at en kælder af den alder med henvisning til BR 1972 skulle være tæt.' Og at vi skulle drøfte forholdene over telefon.

Herefter havde jeg en telefonsamtale med [taksator], hvor det blev præciseret, at det ikke har noget at gøre med sokkel og kældergulv, da det er en høj kælder, hvor langt størstedelen af ydermuren er over jorden i form af murværk. Derudover kunne [firma] udelukke, at det kom fra sokkel, da vandindtrængning fra sokkel blev løst i sommeren 2022 med dræn langs muren og fugtsikring.

Efter denne samtale kontaktede [taksator], ... fra [firma], der allerede havde været ude og se skaden (da det var dem, der havde udbedret fugtskaden i kælderen, og vi troede det var en reklamationssag). [Person fra firma] havde beskrevet hans vurdering af, at skaden skyldtes de dårlige fuger. [Taksator] kontaktede os telefonisk umiddelbart efter og **gav mig en klar forståelse, at skaden var dækningsberettiget, og at næste skridt var, at vi skulle indhente tilbud på at få skaden løst.**

Mail fra [klageren] 15.03.2024:

Hej [Taksator]

... fra [firma] (som du tidligere har snakket med om vandskaden i kælderen) har netop været ude for at give et tilbud på at få skiftet fugerne i den utætte kældervæg. Her gjorde han os opmærksomme på, at der er ca 60 sprungne sten, der skal skiftes for at løse problemet med vandindtrængning. Dertil forventer de, at der yderligere vil gå 30 sten til, når de skifter fugerne.

Han anbefaler desuden, at væggen overfladebehandles efterfølgende, som dog ikke er noget de selv udfører. Disse ting har vi to jo ikke vendt før - dækkes de af forsikringen?

Hvis du har brug for lige at snakke med ... igen, er hans nummer ...

...

Supplerende info:

Herefter havde vi endnu en telefonisk samtale med [taksator], hvor vi var enige om, at tilbuddet fra [firma] lød dyrt – derfor blev vi bedt om at indhente et andet tilbud.

Mail fra [klageren] 22.04.2024

Hej [taksator]

Nu er det langt om længe lykkedes os at få to tilbud på at få fikset den utætte væg til kælderen. Vi har fået dem delt op på samme måde for gennemsigtighed, som du bad om.

Tilbud 1 fra [firma] (2 bilag)

Reparation af fuger: 65.129kr

Udskiftning af sten: 19.800kr

I alt: 84.929 kr

Tilbud 2 fra [murerforretning] (1 bilag)

Reparation af fuger: 59.375 kr

Udskiftning af sten: 14.750 kr

I alt: 74.125 kr

Er vi der, hvor vi kan sige jatak til tilbud 2?

...

Supplerende info:

Herefter rykker vi for svar over mail den 14.05, 06/06, 13.06.

Telefonisk forsøger vi at få fat i [taksator] den 06.05, 23.05, 27.05, 30.05, 07.06, 14.06, 17.06, 18.06

Herefter får vi endelig svar på mail, hvor [taksator] begynder at trække i land ift. hvorvidt der er dækning.

Mail fra [taksator] 19.06

Hej [klageren] Indledningsvis undskyld den lange behandlingstid.

Jeg har set de 2 murertilbud igennem og må umiddelbart konstatere, at prisniveauet er usædvanligt højt. Jeg kan selvfølgelig trods min grunduddannelse som murer tage fejl. Vil du have ulejlighed ved, at sende mig nogle foto's af de berørte områder? Samtidig skal vi have for øje, at frostsprængte sten er nævnt i tilstandsrapporten. Lad mig se de foto's du sender mig?

Mail fra [klageren] 19.06

Hej [taksator]

Det som den ene murer har sagt er, at det er dyrt fordi det er betonfuger. De er meget hårde, og han forventer, at det vil tage en uge alene at fjerne fugerne, fordi det skal gøres så nænsomt som muligt. Betonfuger klæber meget og der er risiko for, at mange sten går i stykker i processen.

Ift. hvad der står i tilstandsrapporten, så er der nævnt 'enkelte sten'. Omfanget her er noget mere massivt end enkelte sten, så jeg tænker, at der må være dækning for en stor del af udskiftningen.

Jeg har vedhæftet billeder af væggen, og håber du vil vende tilbage hurtigt, så vi kan komme videre med denne sag. I skal være velkommen til selv at sende en ud og kigge på den, hvis der er behov for det.

...

Mail fra [taksator] 20.06

Hej [klageren]

Tak for fremsendte foto's og referat af udtalelse fra muremester. Jeg har tolket udtalelsen fra muremesteren således, at fugerne er så stærke, at der vil medgå en uges arbejde for, at udskære studs- og lejefuger på et areal af 26 m².

Jeg kan ganske simpelt ikke få det til, at harmonere med, at der er tale om et dækningsberettiget forhold i ejerskifteforsikringens forstand. Normalt vil et dækningsberettiget forhold som omhandler fuger være når fuger er nedbrudte i en grad så dette gør udbedring presserende.

I dette tilfælde er fugerne så stærke, at der medgår ekstra tid til, at skære dem ud.

Originale fuger som på anmeldelsestidspunktet er omkring 67 år gamle og stadig så stærke, at det kræver ekstra indsats, at skære dem ud opfylder ikke betingelserne for skadedækning.

Hvad angår frostsprængte teglsten er der i tilstandsrapporten angivet følgende: [Skade 15]

Den bygningssagkyndige har benyttet udtrykket 'enkelte'. Udtrykket enkelte skal ses ud fra det faktum, at et muret hus svarende til jeres indeholder ca. 8000-10.000 mursten.

Ejendommen er opført med en stentype som mureren vil kalde hårdbrændt. At der forekommer afskalninger i et eller andet omfang er for denne brænding ikke usædvanlig.

Min vurdering er, at udtrykket 'enkelte' set i forhold til det samlede antal teglsten er retvisende.

Sammenfattet er min vurdering, at der ikke er tale om dækningsberettigede forhold i ejerskifteforsikringens forstand. Hvis du har supplerende oplysninger som jeg skal forholde mig til er du velkommen til, at skrive til mig.

Mail fra [klageren] 21.06

Hej igen [taksator]

Hermed supplerende billeder af fugerne på muren, der (ifølge mit utrænede øje) tydeligt viser fuger, der er nedbrudte i en grad, som gør udbedring presserende. Jeg ved ikke, hvad det kræver af arbejde, at få udbedret dette, men vi har haft fat i to murere, der mener, at fugerne og de sprængte sten skal skiftes for at stoppe den ret store utæthed, der er i kælderen.

I må have en murer [landsdel], som i mener kan give jer det blik I har brug for, så vi kan komme i gang med udbedringen af skaden. Vi kontakter gerne vedkommende. Så kan vi måske også få det løst inden skaden i selve kælderrummet (der ellers er nyrenoveret af tidligere ejer) bliver så omfattende, at det også kræver renovering.

Jeg kan ikke fange dig pr. telefon, og denne sag er trukket så meget ud, at vi gerne snart vil have afklaring. Så hvis der er noget vi skal drøfte, for at kunne komme videre, vil du så ikke ringe til mig (i dag)?

...

Mail fra [taksator] 23.06

Hej [klageren]

Jeg har helt grundlæggende vanskeligt ved, at tro, at de enkelte udfaldne fuger skulle medføre vand i kælderen. Mellem fundamentets overkant og murværk er der sædvanligvis monteret en papbelægning som gør det fysisk umuligt, at nedbør gennem en hulmur trænger længere ned end dette niveau. Hvis i oplever fugt i kælderen må det nødvendigvis have en anden årsag som endnu er uafklaret. Som tidligere nævnt er fugerne på skadetidspunktet 66 år gamle og et vist hensyntagen til bygningsdeles sædvanlige, tekniske levetid skal tages i betragtning.

I jeres tilstandsrapport fremgår der oplysninger som kan indikerer en forhøjet fugtforekomst i jeres kælderetage. Som udgangspunkt er kældre af denne alder ikke fugtsikrede overhovedet. Det skete først i henhold til Bygningsreglement af 1972.

Tilstandsrapporten som kun tager udgangspunkt i forhold der adskiller sig fra tilsvarende ejendomme af samme alder og byggemåde (lige som ejerskifteforsikringen gør) nævner karakteristika:

'Kælder, vægge

På kældervægge kan der være udfældninger af mineraler (salte). og pudsen kan være lidt løs. Det sker, når grundfugt trænger ind i kælderydervæggen eller op i gulvet og skillevægge. Kældervægge og kældergulve kan i sommerperioden blive fugtige på overfladen på grund af sommerkondens. Dette sker, når den varme fugtige sommerluft rammer den kolde kældervæg. Manglende ventilation og opvarmning af kælderrummet kan medføre 'kælderlugt'.

Ud over disse forventelige forhold har den bygningssagkyndige anført følgende:

22		Kælderydervæg og skillevæg i kælder har enkelte områder med pudsafskalninger og fugtgennemslag blandt andet ved dør mod vej.	Der kunne ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.	Forholdet er normalt forekommende for ældre kældre da de ikke er sikret mod grundfugt.
----	---	--	--	--

BEBOELSE - Kælder - Badeværelse				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
23		I gulv afløb i bruseniche og under håndvask er der betonkant mellem risteramme og afløbsskål.	Da beton ikke er et vandtæt materiale, kan der trænge fugt ned til de underliggende konstruktioner og give skade på disse.	-

Vurderingen er således, at jeres kælder er yderligere disponeret for fugtrelaterede forhold og endda yderligere set i forhold til 'sædvanlig byggeskik'.

Jeg vurderer således ikke, at der er sammenhæng mellem de udtjente fuger og den fugtophobning i oplever i jeres kælder. Det fotomateriale jeg har modtaget efter jeg skulle forholde mig til jeres murers udtalelser har jeg selvfølgelig drøftet med en kollega der – som jeg – er udlært murer. Forholdet vurderes endeligt som værende et udtryk for forventelig vedligeholdelse i en kombination med de oplysninger der fremgår af tilstandsrapporten.

Jeg beklager ikke, at kunne hjælpe dig videre på baggrund af de oplysninger jeg har men er selvfølgelig klar til en revurdering såfremt du bibringer nye oplysninger til sagen. Du er også velkommen til, at indgive en indsigelse, hvilket vil betyde, at en anden kollega vil vurdere om jeg tager fejl.

Mail fra [klageren] 23.06

Hej [taksator]

Jeg har svaret med *[kursiv]* nedenfor - det giver vist det bedste overblik. Meget af det du skriver er faktisk forkert, og måske er det derfor, at vi tidligere er blevet enige om dækning - og nu ikke længere er det.

Hvis vi fortsat ikke kan blive enige om dækningsberettigelse efter denne gennemgang, ønsker jeg at indgive en indsigelse. Dertil kommer jeg til at drøfte forholdene med en advokat, da det forekommer mig meget mærkværdigt, at vi i første omgang var blevet enige om dækning, men efter oplysningen af prisen, trækker du det tilbage.

Jeg synes i øvrigt også, at I burde komme og se væggen/fugerne/murstenene, når I nu ikke stoler på fagfolks udtalelser. Ifølge de to murere vi har haft forbi, er væggen i rigtig dårlig stand. Det har været en ekstremt rodet og langvarig proces - derfor har jeg samlet hele dialogen/materialet i vedhæftede dokument.

...

Der er tale om en meget høj kælder i det pågældende rum. Den store væg med de ødelagte fuger er således langt størstedelen af kældervæggens væg - de våde pletter kommer altså ikke fra soklen og deruder - de kommer fra over soklen. Fugt fra soklen er desuden (som tidligere oplyst), løst af de tidligere ejere i sommeren 2022, hvor [firma] har lavet dræn ved netop den væg samt lavet tjærring og isolering af sokkel.

...

Som vi tidligere har afklaret på en mailkorrespondance, er disse kælderrum en tilbygning, der blev søgt om i 10. måned i 1972 - hvor BR fra 1972 altså var gældende. Ifølge byggesagsarkivet blev det umiddelbart opført i 1975, hvilket giver en alder i omegnen af 49 år.

Du har selv i en tidlige mail skrevet 'Sådan umiddelbart kunne man mene, at en kælder af den alder med henvisning til BR 1972 skulle være tæt'

...

I pågældende kælderrum (der er fra efter 1972) er der hverken tale om salpeterudtræk eller løs puds. Der er tale om våde pletter på væggene i en vintermåned. Desuden er der af [firma] installeret Duka-ventillation i sommeren 2022.

...

Den kældervæg, der omtales [i tilstandsrapporten] er ikke i pågældende rum. Som nævnt var de to kælderrum under terrasserne helt nyrenoveret, da vi overtog huset, og vi fik oplyst, at vandskaden/fugtproblemet var løst. Der er desuden ikke tale om grundfugt, som denne nyere del af kælderen burde være sikret mod jf. BR 1972. Hvis denne skade var omtalt, burde den være markeret med rødt - og ud fra et fokus på ydermuren, da rummene var nyrenoverede, men ydermuren til gengæld er i rigtig dårlig stand.

Ift. gulv afløbet kan jeg ikke se, at det har nogen relevans i denne sag? Det er slet ikke i nærheden af fugtskaden, og afløbet leder den modsatte vej i bygningen. Det bad har vi i øvrigt ikke brugt en eneste gang siden overtagelsen.

Ankenævnet *for* Forsikring

26.

103459

...

Nedbrydning i denne grad kan ikke være noget vi er skyld i, på grund af manglende vedligehold.

Mailkorrespondance mellem [taksator] og [klageren] 08.07.2024

Hej [taksator]

Endnu engang har jeg svaret på dine argumenter med *[kursiv]*.

...

Hej [klageren].

Tak for din mail. Jeg skal kort opridse mine bevæggrunde for en berettiget afvisning.

- Du anmelder forholdet knapt 2 år efter overtagelse af ejendommen. Hvis begrebet 'nærliggende risiko' skal tages i betragtning ville jeg forvente fugtudtræk på et noget tidligere tidspunkt. Dette særligt set i lyset af, at 2022 og 2023 ifølge DMI er rekordår for nedbør.
Vi anmeldte skaden i en mail den 06.02.2024. Dvs knap 1 år og 4 måneder efter overtagelsen af huset. På grund af renovering flyttede vi først ind i huset 01.07.2023, og det er således første vinter vi tilbringer i huset. Der er tale om et næsten 400kvm stort hus, og vi befinder os ikke i alle rum hver dag. Og slet ikke i den del af kælderen. Derfor kan det ikke være rimeligt, at vi har skulle opdage det før. Det er vel også derfor man har en dækning på 5 år i ejerskifteforsikringen.
- De omtalte fuger er på anmeldelsestidspunktet 49 år gamle og med en estimeret, teknisk levetid på 40 år argumenterer jeg for vedligeholdelse.
Når man ser på standen af fugerne, kan der ikke være tale om manglende vedligeholdelse fra vores side. De fuger har tydeligvis været i dårlig stand længe - og lang tid før overtagelsen.
- Du har oplyst, at prisen for udbedring er forårsaget af, at det er meget tidskrævende, at skære fugerne ud idet de er hårde. Dette harmonerer slet ikke med skadebegrebet, hvor utætheder i fugemateriale oftest er forårsaget af udfaldne og/eller manglende fugemateriale. Grundlaget er stadig, at skaden eller nærliggende risiko for skade skal vurderes fra overtagelsesdagen.
Som nævnt ovenfor, er fugerne af sådan en stand, at det ikke kan være i vores ejerskab, at skaden er opstået. Der har været en massiv fugtskade i de to kælderrum, som netop skulle have været udbedret lige inden overtagelsen - og dermed heller intet nævnt i tilstandsrapporten. At det er tidskrævende skyldes formodentligt, at fugerne jo ikke alle steder er ved at falde ud. Så nogle steder på væggen sidder de godt fast. Men at de er i dårlig stand så mange steder, at man ikke vil udbedre det ved blot at lappe i fugerne.
- At fuger i murværk over et fundament med ilagt murpap skulle give anledning til fugtskader i underliggende kælderrum er usandsynligt.
Som nævnt i sidste mail, er der IKKE tale om et underliggende kælderrum. Der er tale om et kælderrum, hvor langt størstedelen af væggen er over jorden i form af den utætte murstensvæg. Altså en meget høj kælder.
- I tilstandsrapportens pkt. 22 som jeg tidligere har henvist til omtales også kælderydervæg. Begrebet kælderydervæg skal således betragtes som en generel henvisning og ikke belejligt nok netop ikke den kælderydervæg du anmelder.
Der er ikke tale om belejlighed her. Der er tale om en 175 kvm stor kælder, der er bygget af to omgange, og hvor den pågældende (nyere) del var fuldstændig istandsat ved overtagelsen. Der er ikke skyggen af afskalning i disse rum.
- Udvidelsen af boligen er søgt om d. 30.10.1972 og således underlagt Bygningsreglement af 1972 som trådte i kraft 01.06.1972. Sikring mod grundfugt blev gjort (som foreskrevet i BR 72) men en kombination af asfaltering og kalkcementmørtel. Denne overfladebehandling mister sin effekt over tid som følge af ydre jordlags bevægelser. Uagtet, at kælderen på daværende tidspunkt opfyldte reglementets anvisning kan det nu 49 år efter ikke påregnes, at have sin tiltænkte effekt. Der kan med den argumentation derfor sagtens være tale om grundfugt som i ejerskifteforsikringens forstand vil være en naturlig konsekvens af udløbet levetid.

Som skrevet i sidste mail bør dette netop være løst/moderniseret lige inden overtagelsen af huset, da der er lavet dræn, tjerret og isoleret sokkel.

Det er ikke korrekt, at denne sag har været langvarig. Lad mig minde dig om, at sagen er anlagt ved en telefonsamtale d. 19.06.2024, jeg svarede d. 20.06.2024. Svar fra dig d. 21.06.2024. Mail fra mig d. 23.06.2024. Afsluttende mail fra mig d.d. 08.07.2024.

Jeg vil gerne minde dig om, at skaden er anmeldt 06.02.2024, hvor du samme dag/umiddelbart efter havde en telefonsamtale med murerfirmaet [firma]. Derefter havde vi en telefonsamtale, hvor vi fik besked på at indhente tilbud på at få det løst. 15.03.2024 har vi [firma] ude for at give os et tilbud, hvor han gør os opmærksomme på, at der også er mange sten, der skal skiftes. Jeg skriver en mail til dig 15.03, hvor jeg beskriver netop dette. Da jeg ikke hører fra dig, fanger jeg dig på telefon, hvor vi bliver enige om, at tilbuddet virker dyrt, og jeg skal indhente endnu et. Begge tilbud bliver sendt til dig 22.04.2024. Så lidt langtrukken synes jeg efterhånden den har været."

Selskabets klageansvarlige har i mail af 28/8 2024 til klageren bl.a. anført:

"Din ejendom er opført i 1957 med ombygning i 1975, men der er ikke nærmere oplysninger/dokumentation for, hvad denne ombygning indebar.

I forbindelse med handlen har du modtaget tilstandsrapport med bl.a. oplysning om frostsprængte sten, ligesom der syntes at være givet et afslag på kr. 295.000,00. Umiddelbart antages, at afslaget er givet pga de i tilstandsrapporten beskrevne forhold.

Ejendommen overtages den 17. oktober 2022 og forholdet anmeldes den 19. juni 2024.

I klagen oplyser du, at kælderydervæggene er fra 1975. Umiddelbart er det min vurdering, at kælderydervæggene er fra husets opførelse i 1957. Hvis du fremsender dokumentation for at kælderydervæggene er opført i 1975, vil vi naturligvis revurdere sagen ud fra dette.

Som sagen foreligger oplyst, er det min vurdering, at fugerne ud over den oplyste i tilstandsrapporten på overtagelsestidspunktet var intakte. Som husejer påhviler det dig en vedligeholdelsespligt, hvilket indebærer også en løbende vedligeholdelse af murværk, herunder fuger, som har en normal levetid på 40 år.

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

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"3. Hvad dækker forsikringen?

3.1. Forsikringen dækker

3.1.1. Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2. Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske for-

hold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.2 Dækningen er betinget af, at:

- Forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og el-installations- rapportens udarbejdelse, eller
- Forholdet er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- Forholdet konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Hvad dækker forsikringen ikke?

4.1 Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

4.4 Forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold der er dækket af en anden forsikring. F.eks. bygningskaskoforsikringen.

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

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

Nævnet udtaler:

Klagerens hus er opført i 1957 og tilbygget i 1972/1975. Der er høj kælder, og murværk er udført med hulmur. Klageren overtog ejendommen den 17/10 2022 og anmeldte den 6/2 2024, at der indvendigt i et kælderrum under terrassen mod baghaven er våde pletter på ydervæggene og ved et vindue, som klageren har fået udskiftet efter overtagelsen. Klageren har anmeldt, at vandindtrængningen skyldes dårlige murværksfuger og defekte mursten udvendigt. Hun ønsker dækning for udbedring af ydermuren og indvendige skader. Selskabet har afvist, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Klageren har anført, at kælderrummet blev nyistandsat kort inden overtagelsen på grund af en stor vandskade. Der blev installeret dræn. Rummet er en del af tilbygningen fra 1970'erne, og størstedelen af ydermuren ligger over terræn. Skaden har ikke noget med sokkel eller kældergulv at gøre. Klageren har anført, at tilstandsrapportens anmærkninger ikke omfatter den pågældende del af kælderen. Klageren har kontaktet vinduesfirmaet, der vil forsøge at fuge ved vinduet, og som mente, at resten af de våde pletter formodentlig skyldes dårlige murværksfuger. Klageren har indhentet tilbud fra to murerfirmaer på henholdsvis 84.929 kr. og 74.125 kr. for reparation af fuger og udskiftning af mursten, idet der er ca. 60 ødelagte mursten. Klageren har anført, at murerne vurderer, at murværket er i dårlig stand, at fuger og mursten skal udskiftes for at stoppe vandindtrængningen, og at murværket ikke på kun 15,5 måneder kan være blevet nedbrudt i et omfang, så der opstår vandindtrængen, hvorfor der må have været en latent skade på overtagelsestidspunktet. Der er vandskjolder, misfarvninger og risiko for skade på elinstallationer. Klageren har fremlagt fotos. Klageren har konstateret skaden i den første vinter i huset, idet de flyttede ind den 1/7 2023 efter endt renovering. Klageren har anført, at selskabets taksator har afgivet et indirekte dækningstilsagn og skabt en berettiget og klar forventning om dækning, idet taksatoren bad klageren om at indhente et tilbud på udbedring. Der foreligger ingen fyldestgørende begrundelse for, hvorfor selskabet har trukket sin vurdering tilbage.

Selskabet har anført, at der er konstateret defekte murværksfuger ca. 1½ år efter overtagelsestidspunktet. Selskabet vurderer, at fugerne var intakte på overtagelsestidspunktet, hvis der ses bort fra oplysningerne i tilstandsrapporten. Ellers ville der have vist sig synlig skade i kælderrummet på et tidligere tidspunkt end anmeldt. Murværket ses ikke at adskille sig nævneværdigt fra murværk på tilsvarende ejendomme af pågældende alder. Selskabet har anført, at kælderen ikke er sikret mod grundfugt, og at kælderrummets brugbarhed ikke er nævneværdigt nedsat i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Det er uden betydning, at kælderrummet var renoveret før overtagelsen. Selskabet har anført, at fugernes almindelige levetid er udløbet, og at udbedring af fuger udgør almindelig vedligeholdelse. Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold udgør en forsikringsbegivenhed, idet årsagen til vandindtrængen kan være dårlige fuger, mangelfuld udbedring af den tidligere vandskade, mangler ved drænet, fejl ved det nye vindue eller en anden årsag, som endnu ikke er afdækket.

Selskabet har anført, at klageren fik et afslag i købesummen på 295.000 kr. for skader omtalt i tilstandsrapporten, hvorfor hun allerede har fået erstatning for det anmeldte forhold.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 15 (GRÅ), at "Murværket har enkelte frostsprængte sten blandt andet ved værn på terrasse ... Forholdet skønnes ikke at ville give anledning til yderligere skadesudvikling". Det fremgår af punkt 22 (GRÅ), at "Kælderydervæg og skillevæg i kælder har enkelte områder med pudsafskalninger og fugtgennemslag blandt andet ved dør mod vej ... Der kunne ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader ... Forholdet er normalt forekommende for ældre kældre da de ikke er sikret mod grundfugt".

Det fremgår af mail af 20/6 2024 fra taksator til klageren, at "Jeg har tolket udtalelsen fra murermesteren således, at fugerne er så stærke, at der vil medgå en uges arbejde for, at udskære studs- og lejefuger på et areal af 26 m². Jeg kan ganske simpelt ikke få det til, at harmonere med, at der er tale om et dækningsberettiget forhold i ejerskifteforsikringens forstand. Normalt vil et dækningsberettiget forhold som omhandler fuger være når fuger er nedbrudte i en grad så dette gør udbedring presserende. I dette tilfælde er fugerne så stærke, at der medgår ekstra tid til, at skære dem ud. Originale fuger som på anmeldelsestidspunktet er omkring 67 år gamle og stadig så stærke, at det kræver ekstra indsats, at skære dem ud opfylder ikke betingelserne for skadedækning. Hvad angår frostsprængte teglsten er der i tilstandsrapporten angivet følgende: [Punkt 15] Den bygningssagkyndige har benyttet udtrykket 'enkelte'. Udtrykket enkelte skal ses ud fra det faktum, at et muret hus svarende til jeres indeholder ca. 8000-10.000 mursten. Ejendommen er opført med en stentype som mureren vil kalde hårdbrændt. At der forekommer afskalninger i et eller andet omfang er for denne brænding ikke usædvanlig. Min vurdering er, at udtrykket 'enkelte' set i forhold til det samlede antal teglsten er retvisende. Sammenfattet er min vurdering, at der ikke er tale om dækningsberettigede forhold i ejerskifteforsikringens forstand".

Det fremgår af mail af 23/6 2024 fra taksator til klageren, at "Jeg har helt grundlæggende vanskeligt ved, at tro, at de enkelte udfaldne fuger skulle medføre vand i kælderen. Mellem fundamentets overkant og murværk er der sædvanligvis monteret en papbelægning som gør det

fysisk umuligt, at nedbør gennem en hulmur trænger længere ned end dette niveau. Hvis i oplever fugt i kælderen må det nødvendigvis have en anden årsag som endnu er uafklaret. Som tidligere nævnt er fugerne på skadetidspunktet 66 år gamle og et vist hensyntagen til bygningsdeles sædvanlige, tekniske levetid skal tages i betragtning. I jeres tilstandsrapport fremgår der oplysninger som kan indikere en forhøjet fugtforekomst i jeres kælderetage. Som udgangspunkt er kældre af denne alder ikke fugtsikrede overhovedet. Det skete først i henhold til Bygningsreglement af 1972. ... Vurderingen er således, at jeres kælder er yderligere disponeret for fugtrelaterede forhold og endda yderligere set i forhold til 'sædvanlig byggeskik'. Jeg vurderer således ikke, at der er sammenhæng mellem de udtjente fuger og den fugtophobning i oplever i jeres kælder. Det fotomateriale jeg har modtaget efter jeg skulle forholde mig til jeres murers udtalelser har jeg selvfølgelig drøftet med en kollega der – som jeg – er udlært murer. Forholdet vurderes endeligt som værende et udtryk for forventelig vedligeholdelse i en kombination med de oplysninger der fremgår af tilstandsrapporten".

Det fremgår af mail af 8/7 2024 fra taksator til klageren, at "Jeg skal kort opridse mine bevæggrunde for en berettiget afvisning. •Du anmelder forholdet knapt 2 år efter overtagelse af ejendommen. Hvis begrebet 'nærliggende risiko' skal tages i betragtning ville jeg forvente fugt-udtræk på et noget tidligere tidspunkt. Dette særligt set i lyset af, at 2022 og 2023 ifølge DMI er rekordår for nedbør. •De omtalte fuger er på anmeldelsestidspunktet 49 år gamle og med en estimeret, teknisk levetid på 40 år argumenterer jeg for vedligeholdelse. •Du har oplyst, at prisen for udbedring er forårsaget af, at det er meget tidskrævende, at skære fugerne ud idet de er hårde. Dette harmonerer slet ikke med skadebegrebet, hvor utætheder i fugemateriale oftest er forårsaget af udfaldne og/eller manglende fugemateriale. Grundlaget er stadig, at skaden eller nærliggende risiko for skade skal vurderes fra overtagelsesdagen. •At fuger i murværk over et fundament med ilagt murpap skulle give anledning til fugtskader i underliggende kælderrum er usandsynligt. •I tilstandsrapportens pkt. 22 som jeg tidligere har henvist til omtales også kælderydervæg. Begrebet kælderydervæg skal således betragtes som en generel henvisning og ikke belejligt nok netop ikke den kælderydervæg du anmelder. •Udvidelsen af boligen er søgt om d. 30.10.1972 og således underlagt Bygningsreglement af 1972 som trådte i kraft 01.06.1972. Sikring mod grundfugt blev gjort (som foreskrevet i BR 72) men en kombination af

asfaltering og kalkcementmørtel. Denne overfladebehandling mister sin effekt over tid som følge af ydre jordlags bevægelser. Uagtet, at kælderen på daværende tidspunkt opfyldte reglementets anvisning kan det nu 49 år efter ikke påregnes, at have sin tiltænkte effekt. Der kan med den argumentation derfor sagtens være tale om grundfugt som i ejerskifteforsikringens forstand vil være en naturlig konsekvens af udløbet levetid".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der har bevisbyrden for, at der er en dækningsberettigende skade i henhold til forsikringens skadedefinition.

Efter en gennemgang af sagen – herunder fotos – finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade på ydermuren eller indvendigt i kælderrummet. Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at tilstanden af det udvendige murværk adskiller sig nævneværdigt fra andre tilsvarende ejendomme af pågældende alder. Nævnet bemærker, at lokale småreparationer af mindre skader på mursten og fuger i et ældre murværk må henføres under husejers almindelige vedligeholdelse af ejendommen. For så vidt angår frostsprængte mursten, er disse anmærket i tilstandsrapportens punkt 15.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det ikke på det foreliggende grundlag er bevist, at den anmeldte indvendige fugtindtrængen i kældervæggen under terrassen kan henføres til manglende tæthed af ydervæggen som følge af murværksskader i hulmuren over terrænniveau.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at taksator blandt andet har anført, at "Jeg har helt grundlæggende vanskeligt ved, at tro, at de enkelte udfaldne fuger skulle medføre vand i kælderen".

Nævnet har også lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var opfugtninger i kælderen af et omfang, der i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Ankenævnet for Forsikring

34.

103459

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at selskabets taksator har afgivet et mundtligt dækningstilsagn til klageren.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck