Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. november 2025 blev i sag nr. 103463:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 24/4 2025 har klageren bl.a. anført:

> "Ved overtagelse af hus beskriver tilstandsrapporten 'svindrevner' og gamle/ikke-aktive.
> Det er dels klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og dels aktivt forsøgt skjult for os ved salget.
>
> I vinteren efter overtagelse kan vi se at der er tale om aktive sætningsrevner.
> Jeg har desværre ikke modtaget kopi af den oprindelige skadesanmeldelse. Kun kvittering. Så denne er ikke vedhæftet.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Dækning af udbedring og følgeskader (fx hulmursisolering, maling/tapet indenfor, maling af mur)"

Selskabet har den 11/6 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

> "På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.
>
> **Indledning**
> Klagen vedrører revner i ejendommens murværk, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at revnerne er sædvanligt forekommende for ældre ejendomme fra 1914 samt anmærket i tilstandsrapporten.
>
> **Sagsfremstilling**
> Klager overtager ejendommen beliggende [adresse] den 31. juli 2023. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport … udarbejdet den 25. juli 2023.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser er fremlagt af klager. Tilstandsrapport fremlægges som bilag A.

Den 27. januar 2025 anmelder klager sætningsskader, som er skjult eller forsøgt repareret. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag B.

Den 7. marts 2025 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag C.

Den 18. marts 2025 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF´s interne klageafdeling, som den 23. april 2025 fastholder dækningsafslaget. Korrespondancen er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S´opfattelse af sagen
Klager kræver, at DBF skal dække ny hulmursisolering, reparation og maling af murværk og vægge indvendigt.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 31. juli 2023 var forhold ved ejendommens murværk, hulmursisolering mv., ud over hvad der allerede er anmærket, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et enfamilieshus fra 1914 med murede, pudsede og malede facader.

Huset set udført tidstypisk for perioden det er opført i.

Konsulenten kan ved besigtigelsen konstatere, at der ses nogle mindre revner huset rundt. Der er et par revner ved gavlen mod syd, som er lidt større - sammenlignet med de andre – der ses repareret på et tidligere tidspunkt.

Der er ifølge konsulenten tale om almindelige bevægelsesrevner, som er sædvanligt forekommende, og som ikke adskiller sig fra andre tilsvarende ejendomme fra 1914. Pudsede og malede facader er vedligeholdelseskrævende.

Tilstandsrapporten indeholder en del anmærkninger om revner i facaderne. Det fremgår blandt andet af pkt. 2, at: 'Sydgavl ses med svindrevner fra og med sokkel og op igennem pudset/muret gavl.' under risiko fremgår det, at det vurderes som gamle revner. Tilsvarende er der anmærkninger om revner i pkt. 3, 4, 9 og 10 andre steder på huset.

Klager gør i sin klage gældende, at der er tale om sætningsrevner og ikke svindrevner, hvorfor facaderne kræver mere, end hvad klager mener tilstandsrapporten beskriver. På den baggrund mener klager, at anmærkningerne er klart forkert beskrevet, og at reparationen påhviler ejerskifteforsikringen.

Det er efter Dansk Boligforsikrings opfattelse underordnet, hvorvidt revnerne betegnes som svind- eller sætningsrevner. Beskrivelsen af revnerne i tilstandsrapporten svarer til, hvad konsu-

lenten har registeret af revner ved besigtigelsen, selvom der er gået et par år siden tilstandsrapporten blev udarbejdet, således at det ikke ville være unaturligt med en vis udvikling.

Der ses ligeledes at være enighed om, at der er tale om ældre revner, som skyldes almindelige bevægelser i huset og jorden.

Der må dog, uanset om revnerne er sædvanligt forekommende, som konsulenten også beskriver i notatet, påregnes løbende vedligeholdelse. Revnerne kan komme til syne igen efter reparation, sådan at fornyet reparation må påregnes, som en del af den løbende vedligeholdelse.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke udbedring af anmærkede forhold eller vedligeholdelse.

Klager oplyser desuden i sin klage, at der efter vinterens vejr, er kommet noget opboblet tapet og maling samt opfugtet hulmursisolering.

Den opboblet tapet/maling på gavlen mod syd, kan ifølge konsulenten skyldes revnerne ligeledes mod syd eventuelt i kombination med opstigende grundfugt. Forsikringen dækker uanset ikke udvikling eller følgeskader af anmærkede forhold.

Dansk Boligforsikring har heller ikke fået forevist noget, der tyder på skader vedrørende hulmursisoleringen. Det bemærkes i den forbindelse, at klagebehandleren har opfordret klager til at give nærmere oplysninger om forholdet, hvilket klager ikke er vendt tilbage omkring.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 31. juli 2023 var forhold ved ejendommens facader, hulmursisolering eller tapeter, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 14/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"**1. Tilstandsrapporter**
Vi gør fortsat gældende, at revnerne er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten fra 2023, som danner grundlag for ejerskifteforsikringen ved DBF. Til yderligere underbygning af dette, citerer vi fra en tidligere tilstandsrapport hvor revnerne er beskrevet markant anderledes og mere detaljeret.

Tillige lægger vi til grund, at der var en nærliggende risiko for helbred, husets anvendelighed, beboelighed samt værdi, på overtagelsestidspunktet.

1.1 Beskrivelse i tilstandsrapporten fra 2023
Definitionen af ord er vigtige. Det må være en korrekt anvendelse og forståelse af termer som definerer hvad der er dækningsberettiget og hvad der ikke er. Vi kan ikke bare kalde 'sætningsskader' for 'svindrevner' - på samme måde som vi ikke bare kan kalde en tiger for en løve, omend de begge er kattedyr.

Vi fastholder at skaderne er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten fra 2023. Vi har underbygget at 'sætningsrevner' og 'svindrevner' er vidt forskellige ting. Vi henviser til bilagene B, E og F, hvor forskellige fagfolk entydigt beskriver sætningsskader og ikke svindrevner.

Termen 'svindrevne' bliver brugt til at beskrive flere forskellige typer af revner i tilstandsrapporten (bilag H). Pkt. 4 beskriver en faktisk svindrevne mellem hovedbygning og tilbygning, som ikke deler fundament. De øvrige steder i tilstandsrapporten hvor termen 'svindrevne' bruges, er der tale om sætningsrevner.

Det er en fejl i tilstandsrapporten. Hvis byggesagkyndig havde skrevet 'revner' havde det blot været upræcist, men at kalde en 'sætningsrevne' for en 'svindrevne' er direkte forkert.

Hverken køber, rådgivere eller fagfolk kan forventes at kunne gættes sig til at der menes 'sætningsrevner', når der skrives 'svindrevner'.

Nærliggende risiko for skade
Skaderne vil gøre huset ubeboeligt (helbredsskadeligt) hvis de ikke bliver udbedret hurtigt. Det er lige så alvorligt som hvis skaderne udgjorde en risiko for sammenstyrtning.

Resultatet er det samme, uanset om der er tale om sammenstyrtningsrisiko eller skimmelsvamp: Huset bliver ubeboeligt hvis ikke skader og følgeskader udbedres.

Vi lægger derfor til grund, at der på overtagelsestidspunktet 31. juli 2023 var nærliggende risiko for husets anvendelighed, beboelighed og værdi.

1.2 Beskrivelse i tilstandsrapport fra 2011
Modsat rapporten fra 2023, *er* skaderne nævnt og *korrekt* beskrevet, i tilstandsrapporten fra 2011 som vi ikke havde adgang til da vi købte huset og som *ikke* er den tilstandsrapport der ligger til grund for ejerskifteforsikringen.

I denne rapport, fra 15. september 2011 (vedlagt bilag A), står følgende om revnerne: '*... Revnerne er repareret, men der kan nu konstateres mindre revnedannelser i reparationen. Det er forventeligt, at der dannes mindre bevægelsesrevner i reparationen, da denne ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.*' og videre: '*Revnedannelse skyldes sætning i fundamentet*'.

Hvad der således tidligere var beskrevet - og må antages at være kendt af sælger som - sætningsskader, bliver nu benævnt 'svindrevner'. Det er kendt for sælger at revnerne ikke var udbedret håndværksmæssigt korrekt idet vi formoder at sælger blev præsenteret for tidligere tilstandsrapport - og i øvrigt formodes selv at have forsøgt udbedring…

1.3 Konklusion
Vi er ikke blevet gjort opmærksomme på at der er sætningsrevner i gavlen, som har direkte forbindelse til hulmursisoleringen, og at denne kombination giver anledning til fugtskader og svampevækst indendørs, hvilket ydermere giver nærliggende risiko for helbred, husets anvendelighed, beboelighed samt værdi.

Vi gør derfor gældende, at vi ikke havde tilstrækkeligt grundlag for at vide, at huset på sigt ville blive ubeboeligt på baggrund af fugtskader som følge af sætningsrevner. Tillige havde hverken vi,

eller vores rådgivere, mulighed for at vurdere risikoen, idet omfanget var forsøgt skjult på købstidspunktet - og tilstandsrapporten ikke nævner hverken sætningsskader eller det faktum at de ikke er repareret håndværksmæssigt korrekt.

2. Besigtigelsesrapport fra DBF
2.1 'opstigende grundfugt'
Ejerskifteforsikringen skriver i sit klagesvar, at skaderne kan skyldes opstigende grundfugt. Dette er direkte i modstrid med hvad der står i selskabets eget besigtigelsesnotat, hvor det nævnes at huset har høj sokkel, samt at der ikke konstateres fugt i bunden af øvrige vægge.

I tillæg til dette noterer vi os, at en anbefalet sokkelhøjde for at undgå opstigende grundfugt, er 150mm. Soklen på sydgavlen af vores hus er er fra 700-880mm høj. Det må derfor anses for fysisk umuligt at opstigende grundfugt skulle være medvirkende årsag. Tillige har indkørslen et fald på 180mm hen over gavlens bredde hvorfor vandet ikke har nogen problemer med at løbe væk.

Rapporten konstaterer at der er stabilgrus i indkørsel, men idet konsulenten ikke har gravet nogen steder – og vi ikke selv ved om der er stabilgrus eller ej – finder vi at den konstatering nok burde være kvalificeret som et gæt.

Konsulenten bemærker i øvrigt selv, allerede i næste linje, at der ikke er forskel på fugtniveauet i de forskellige kældervægge. Hvis skaderne skyldtes opstigende grundfugt, ville kældermuren neden under sydgavlen være mindst lige så opfugtet som hulmuren længere oppe.

2.2 Konklusion
Fugtindtrængning sker gennem sætningsrevnerne. Følgeskaderne er således en konsekvens af sætningsrevnerne og i sidste instans, en konsekvens af den mangelfulde beskrivelse i tilstandsrapporten.

Havde tilstandsrapporten været retvisende, ville vi have udbedret disse skader inden vi renoverede hele huset indvendigt. Mere realistisk havde vi nok slet ikke købt huset, eller krævet betragteligt afslag i prisen.

3. Følgeskader
DBF har ikke fået forevist dokumentation på vand i hulmursisoleringen, idet vi ikke havde noget konkret dokumentation herfor, på daværende tidspunkt. Vi mener dog at DBF selv har fremskaffet dokumentation herfor, qua de målinger som konsulenten foretog ifm. besigtigelsesnotatet. Desværre skrev DBFs konsulent ikke de konkrete målinger ind i notatet.

Heldigvis har [byggefirma] lavet en rapport som indeholder billeder af de faktiske fugtmålinger. Vi henviser til bilag C - omfangsvurdering fra [byggefirma] fra 19/06-2025. Af målingerne fremgår det at fugtniveauet er op til 4 gange højere på gavlvæggen end referenceværdierne på de øvrige mure. Vi citerer her omfangsvurderingen: '*Årsagen til fugtdannelsen skyldes vandindtrængning grundet sætningskader på gavlvæg*
Forhøj er fugtværdier på væg op i 1 meters høj
Vækstdannelse på væggen grundet de forhøjet fugtværdier'

Ydermere henviser vi til bilag B som viser billede af svampevækst bag billeder på gavlvæg. Væksten kan kun skyldes fugt i hulmuren.

De seneste uger, har [byggefirma] opsat varmeplader indvendigt, samt tørreanlæg med tragte ind i hulmuren. Tapet, maling, lister og paneler er tillige fjernet, så nederste del af gavlvæggen står rå og uden beklædning indvendigt. Genetablering af dette, samt strømforbrug for varmeplader og tørreanlæg, er ikke indregnet i tilbuddet fra [byggefirma] (bilag D – se i øvrigt afsnit 4 om økonomi).

4. Økonomi
Vi bestrider de anslåede beløb i DBFs besigtigelsesrapport. Vi har indhentet faktiske tilbud som beskriver markant højere beløb.

4.1 Følgeskader
Optørring af hulmursisolering, skimmelsanering (Tilbud vedhæftet, bilag D):
kr. 31.106,25 inkl. moms

Genetablering indvendigt, anslået:
ca. kr. 15.000,- inkl. moms

Strømforbrug, anslået:
ca. kr. 6.000,- inkl. moms
(4 varmepaneler af ca. 1 kW/stk. i 21 døgn = 2.016 kWh á gennemsnitligt 2,85 kr/kWh)

4.2 Udbedring af skaderne, udvendigt
Tilbuddet er for en håndværksmæssigt korrekt løsning som sikrer at skaderne ikke opstår igen.

Tilbud vedhæftet, bilag G
kr. 85.268,75 inkl. moms

4.3 Totale omkostninger
Kr. 137.375,- inkl. moms"

Selskabet har i brev af 26/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring har gennemgået klagers høringssvar med bilag, som giver anledning til følgende bemærkninger.

Der er ikke noget i de bilag, som klager har fremlagt som modbeviser, hvad Dansk Boligforsikring allerede har konstateret, nemlig at der er tale om helt sædvanlige revner i en ældre ejendom fra 1914, som det også er beskrevet i tilstandsrapporten.

Klager har desuden fremlagt beskrivelser og tilbud på facaderenovering med sandblæsning, fugeudskiftning, netpudsning, grovpuds og indfarvet hvid finpuds. Det vil utvivlsomt blive pænt, ligesom mureren sikkert også har ret i, at det vil lette den fremtidige vedligeholdelse. Sådanne facaderenoveringer dækker ejerskifteforsikringen naturligvis ikke.

For så vidt angår ydervæggen i køkkenet, har klager fremlagt et foto (klagers bilag B), hvor samme ydervæg ligeledes ses i klagers fotorapport af 26. juni 2025 på s. 2 (klagers bilag C. De tre misfarvninger på væggen ses netop der, hvor klager tidligere har haft tre billeder hængende på væggen. Øvrige fotos fra besigtigelsen fremlægges som bilag D, hvor der blandt andet henvises til foto nr.

17. Dansk Boligforsikring fastholder, at klager ikke har dokumenteret nogen dækningsberettigede skader ved væggen.

Herudover giver klagers høringssvar ikke anledning til yderligere bemærkninger, end hvad der allerede er anført i klagesvar af 11. juni 2025."

Klageren har i brev af 31/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi ser tre punkter i DBFs svar:
1) Afvisning af dækning
2) Afvisning af løsning til udbedring
3) Forklaring af svampevækst på væg

Vi svarer herunder, punktvist.
Vi håber at DBFs og vores positioner nu er belyst tilstrækkeligt, og at det ikke er nødvendigt med yderligere svar – så at sagen nu kan blive vurderet af ankenævnet.

1) Dækningsberretiget skade
Vi fastholder at revnerne er klart forkert beskrevet og derfor er dækningsberettigede.

Opsummeret, er der to primære argumenter herfor:

1) Skaden er korrekt beskrevet i tidligere tilstandsrapport som også nævner at skaden ikke er udbedret håndværksmæssigt korrekt (tidligere fremsendte Bilag_A.pdf). Billeddokumentation på den tidligere mangelfulde udbedring kan ses i bilagene nederst i dette dokument. Altså er der en fejl i tilstandsrapporten. Efter udsagn fra diverse fagfolk er revnerne klart forkert beskrevet.

2) Adskillige fagfolk siger entydigt at en svindrevne ikke er det samme som en sætningsskade/revne. Det eneste sted vi kan finde en forklaring om at disse to termer er synonyme, er i besigtigelesnotatet som DBF har bestilt og betalt.

Vi gentager definitionen af de to ord, som alle andre end DBF tilsyneladende er enige om:

Der er to definitioner af begrebet '*svindrevne*':
a) En svindrevne er en revne (typisk lodret) som opstår mellem to bygningsdele, som ikke deler fundament og skyldes uafhægig bevægelse i fundamenterne.
b) En svindrevne kan også være en revne i et nyligt påført pudslag på fx. en gavl. Denne type revne opstår typisk hvis pudslaget er tørret for hurtigt op, efter påføring.

En svindrevne er **ikke** en 'zig-zag'-revne tværs over gavlen, hvor murstenene inde bagved pudslaget er revet midt over.
Dette er derimod, netop, definitionen af en sætningsrevne/sætningsskade.

Vi har ikke været i stand til at finde en eneste fagperson, eller artikel, som kan underbygge DBFs påstand – eller underbygge formuleringen i tilstandsrapporten.

Præsenteret for den aktuelle tilstandsrapport, kan vi ikke andet end forvente at der er tale om en kosmetisk skade i pudslaget. Køber, eller dennes rådgiver, kan ikke forventes at mistænke sæt-

ningsrevner når byggesagkyndig helt tydeligt har skrevet at der er tale om svindrevner, da svindrevner i denne sammenhæng kun være i betydningen beskrevet i definition 'b' og således er kosmetisk.

Var vi, derimod, blevet præsenteret for tidligere tilstandsrapport, ville det være åbenlyst at der er tale om sætningsrevner som bør udbedres straks – særligt taget i betragtning at hulmuren er isoleret.

2) Udbedring af skaden
Vi fastholder også at en udbedring af skaden, omfatter udbedring på den mest håndværkmæssigt forsvarlige måde. Udbedring skal svare til det faktisk, som følge af skaden, lidte tab. Vurderinger fra fagfolk afgør at lappeløsninger med indmuring af stål, kun vil holde i kort tid, hvorefter skaden vil opstå igen.

En udbedring af skaden, bør inkludere udbedring af alle følgeskader – funktionelle som kosmetiske. Ergo bør en udbedring inkludere, bl.a.:
- Udtørring af hulmur
- Skimmelsanering
- Afrensning af gammelt pudslag
- Udbedring af revner med netpuds
- Nyt pudslag samt maling
- Herudover genetablering af indervæg, filt, maling, lister, paneler osv. efter skimmelsanering

3) Svampevækst
DBF argumenterer at årsagen til svampevækst er, at der har hængt billeder på væggen. Vi forstår DBFs holdning er, at det er fuldt ud naturligt og forventeligt, at der opstår skimmelsvamp på en væg hvor der har hængt billeder. Den påstand er vi naturligvis aldeles uforstående overfor. Det må være almindelig kendt for alle mennesker som har haft et billede hængende på en sund og tør væg, at dette ikke er tilfældet. Vi henviser i øvrigt til fugtmålingerne, hvis der skulle være nogen som helst tvivl om hvorvidt der har været et fugtproblem i muren – samt til referencemålingerne for at afvise enhver påstand om at fugten måtte skyldes manglende udluftning / dårligt indeklima."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 15/9 2011 fremgår bl.a.:

"

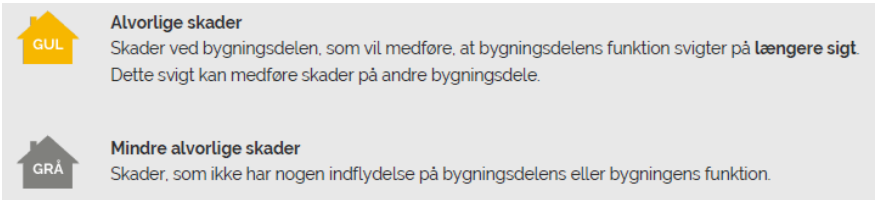
9. 103463

A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Sokkelpuds er i områder med malingsafskalninger og mangelfuld vedhæftning mod syd og vest. Note: Skaden er af mindre omfang.
		K2	Revnet, løst puds mod øst og nord ved hovedtrappe.
		K2	Der er revner i sokkel mod øst, vest, nord og syd. Revnerne går videre op i facaden. Note: Revnerne er repareret, men der kan nu konstateres mindre revnedannelser i reparationen. Det er forventeligt, at der dannes mindre bevægelsesrevner i reparationen, da denne ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. De oprindelige revnedannelser skønnes dog, på baggrund af den visuelle besigtigelse, opstået umiddelbart efter ejendommens opførelse eller få år herefter, da der ikke er konstateret andre følgeskader end beskrevet under punkt 3.1. Der er således tale om ældre sætningsrevner, der vurderes at være uden betydning for bygningens stabilitet, men revnerne er dog af en sådan karakter, at der må forventes løbende reparationer.
	1.3 Udvendige trapper	K1	Belægning på hovedtrappe er med mangelfuld vedhæftning og enkelte klinker er revnet. Note: Vurderes uden betydning for trappens funktion.
		K2	Der er løst puds på væg ved hovedtrappe.
	2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
	2.2 Vægge	K1	Der er områder med fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds. Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	Der er revnedannelser i murværk mod nord, syd, øst og vest. Note: Revnedannelse skyldes sætning i fundamentet. Se pkt. 1.2.
		K1	Der er enkelte mindre pudsafskalninger ved kvist mod vest.
	3.6 Indvendig vægge	K1	Der er revne i skillevæg mod stue ved spisestue.

"

Af tilstandsrapport af 25/7 2023 fremgår bl.a.:

"**Ejendomstype:** Enfamilieshus
...
Byggeår: 1914
...
FØLGENDE MATERIALE FORELÅ:
BBR-ejermeddelelse 25.07.2023
Tidligere tilstandsrapport: [tilstandsrapport af 15/9 2011]
...



...

10. 103463

BEBOELSE - YDERVÆGGE			
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko
2	GUL	Sydgavl ses med svindrevner fra og med sokkel op gennem pudset / muret gavl.	Vurderes som gamle
3	GRÅ	I facade vest (mod vej) ses tilsvarende mindre svindrevner fra og med sokkel op gennem pudset facade.	-
4	GUL	I nordside ses mindre svindrevne i overgang hus til sidehus.	Vurderes som gammel svindrevne
5	GRÅ	Pudset væg ved hovedtraoppe/ vange ses porøst.	-
6	GUL	Frontspids mod gade / vest ses at hælde bagover - en Fromntspids er ofte muret svagt bagover af optiske hensyn - yderligere er flunker på ældre huses frontspids muret på spærtræet som med tiden presser ved sin vægt med nedbøjning til følge.	ses opfte i huse af ældre årgang

...

BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL			
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko
8	GUL	I hjørne sydøst ses tag-nedløbn til terræn.	Opfugter murhjørne
9	GUL	I gavl vest og i side syd samt ved overgang baghus ses svindrevner op i murværk stammende fra svage svind i undergrund/ fundering.	vurderes som gamle svindrevner
10	GUL	Hovedtrappe ses med revnede og løse fliser.	Faldrisiko

...

BEBOELSE - Kælder - Indvendigt			
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko
13	GUL	Ved induktionsmåling og ved selvsyn ses fugt at trænge ind i kældervægge med misfarvning og afskalning til følge.	gammel konstruktion ude fugtspærre

...

Sælgeroplysninger

...

5.1 Har du kendskab til, at der er eller har været revner i ydermur? Ja

Beskriv placeringen af revner: Gavl syd
5.2 Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på ydermurene? Nej
5.3 Har du kendskab til, at ydermur er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Nej
…
6.1 Har du kendskab til, at der er eller har været revner i indervægge/skillevægge? Nej
6.2 Har du kendskab til, at der eller har været fugtproblemer på indervægge/skillevægge? Nej
6.3 Har du kendskab til, at indervægge/skillevægge er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Nej
…
7.1 Har du kendskab til, at der er eller har været revner i fundamenter/sokler? Ja… Mod vej
7.2 Har du kendskab til, at huset er efterfunderet, understøbt eller piloteret efter opførelsen? Nej
…
8.2 Har du kendskab til, at der er trukket vand (ikke kun fugt) ind i kælderen? Ja… Fugt i kælder vægge"

Af murers e-mail til klageren af 26/1 2025 fremgår bl.a.:

"Tak for mødet, hvor vi gennemgik huset for diverse revner.

Som jeg også sagde, drejer det sig ikke om svindrevner, Men om deciderede sætningsrevner. Disse sætningsrevne er af gammel dato, og bestemt ikke noget der er kommet for nylig. Udbedrings af disse vil kræve en del arbejde. Her vil jeg foreslå, at man undersøger hvor stærk mørtlen er mellem murstenene. Om de kan bære, at man lægger jern imellem, og evt sliber pudsen ned og påsætter pudsenet over revner og evt sandblæser og sætter væv på alle facaderne og derefter pudser.

Men det vil jo koste en del penge."

Af skadesanmeldelse af 27/1 2025 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato) 07/01/2025
Hvordan blev skaden opdaget? Visuelt udenfor, samt fugt indenfor
Hvad er skaden? (hvad er skaderamt) Sætningsskader som har været skjult/forsøgt repareret. Omtalt i tilstandsrapport som 'gamle svindrevner'.
Hvad er årsagen til skaden? Sætningsskader. Murer har været ude og besigtige og bekræfter at der ikke tale om svindrevner, men deciderede sætningsskader…
Hvor er skaden lokaliseret? Flere steder rundt om huset. Navnlig sydgavl. Inspektion til være nødvendig for helt at afdække omfang. Benævnte murer vil meget gerne være behjælpelig."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 10/3 2025 fremgår bl.a.:

"Besigtigelsesdato: 07-03-2025
…
Anmeldt forhold omhandler:
Der er revner i facader som har udviklet sig i ejertiden huset var næsten nymalet ved overtagelsen.

12. 103463

Der oplevet fugt i bunden af væg på gavl mod syd
Murer mener det er sætningsrevner.
…
Konklusion
Der lidt revner i huset pga. små bevægelser i undergrunden.

Der er genneralt små revner i facader på hele huset som er helt alm for huses af denne alder. Der er på gavlen mod syd et par revner der er lidt større end de andre der kan ses på disse at der er forsøgt med noget vandret forstærkning, men der er kommer lidt reven igen. Det er ikke unormalt at de kan opstå igen.

Der er ikke risiko for det falder sammen med de revner da de har været der i mange år og kræver lidt løbene vedligehold.

Revner starter flere steder i sokkel og på gennem facaden.
Det er mest mod syd og vest som også er udsat for mest vejr og vind.
Revner er opstået da undergrund har givet sig og derved også huset.

Undergrunden er moræneler som kan give sig pga. tørke som fx i 2018 men også med megen regn som i 2023

Huset var nymalet ved overtagelsen så revner kunne være svære at se.
Indvendig er fugt i bunden af væg i gavlen mod syd hvor de største revner er i facaden og jeg anslår at den fugt godt kan være fra disse revner. Om der evt. også trækker noget op nede fra kan jeg ikke udelukke men der er høj sokkel og jeg kunne ikke måle fugt i bunden af de andre vægge.

Gavlen mod syd er mod indkørslen hvor der er stabilgrus på hvor fugt kan have sværere ved at trække ned og derfor kan soklen her være lidt ekstra fugtigt.
I kældrene så det ikke ud til at der var forskelle på fugten i vægge.

Ft gik meget op i at det var sætningsrevner og ikke svindrevner som de mener giver dem mere vedligehold end de havde regnet med.

Jeg mener nu det er fint beskrevet i TR at det er svind i undergrund om det så kaldes sætningsrevne eller svindrevne er et definitionsspørgsmål.
…
Tilstandsrapport
Punkt 2,3,4 er omkring svindrevner i facader syd gavl er nævnt specifikt med gult hus.
Punkt 9 gult hus der omtaler revner i sokkel og at det er svind i undergrund/fundering der er grunden.

Udbedring og økonomi
Rep. Af revner med forstærkning og overfladebehandling.
Indvendig fugt udtørres og der skal evt. laves lidt rep på maling og tapet.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):
Anslået til udvendig 15000-30000kr.
Indvendig 8000-15000kr."

13. 103463

Af omfangsvurdering fra byggefirma af 19/6 2025 fremlagt af klageren fremgår bl.a.:

"Årsagen til fugtdannelsen skyldes vandindtrængning grundet sætningsskader på gavlvæg.
…
Forhøjet fugtværdier på væg op i 1 meters høj
…
Vækstdannelse på væggen grundet de forhøjet fugtværdier
…
Anbefalet tiltag
- Afrensning af væg indvendig
- Udtørring af hulmuren
- Skimmelsanering"

Af tilbud fra byggefirma af 19/6 2025 fremlagt af klageren fremgår bl.a.:

"***Tilbuddet indeholder følgende.***
• Afrensning af filt på ydervæg i stuen og køkkenet.
• Opsætning af hulmursudtørring.
• leje af udstyr.
• Skimmelsanering.
• kontrolmålinger.
• Materialer.
• kørsel
• omfangsvundering
…
Totalt 31.106,25"

Af udateret udtalelse fra murer fremlagt af klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har gennemgået huset.
Pudsen på din gavl er løs på stor dele af gavlen.
Hvis vi skal have det tæt, er vi nødt til at hugge den gamle puds af, fordi der mange sætningsrevner i gavlen og vi kan ikke få det tæt, hvis vi ikke sætter net på og pudser uden på det. Resten af huset er der de samme problemer, men der er ikke det samme tykke lag puds, men der skal der sandblæses eller slibes, og fugerne skal fræses ud.
Og til sidst pudses.
Fuger og sten er ikke i så god stand, at de kan holde til en alm vandskuring eller pudsning. Derfor er netpudsning det eneste rigtige- og så kan du få et pænt resultat og slippe for at revnerne kommer igen,
Så vil du også slippe af med de fugt- og skimmelproblemer du har indvendig.

Det jo også være at vi er nødt til at mure en del af murstenene om, da der er så mang revner, der er temmelig tætte, men det kan vi ikke sige på forhånd, og derfor er det svært at give pris. Jeg har heller ikke regnet med nogen form for udbedring af fundamentet.

Jeg vil tilknytte en konsulent fra det produkt vi vælger, så vi får udført det rigtigt."

14. 103463

Af udateret tilbud fra murer fremgår bl.a.:

"Vedr. renovering af gavl og forside (hen til hvor kvisten starter)

Arb. omfatter:
Afhugning af puds evt. udfræsning af løse gamle fuger.
Forsiden slibes visse steder, da der er sat noget rigtig dårlig cementpuds på.
Påsætning af net.
Grovpudsning og derefter finpudsning med Weber 01 hvid puds.

Tilbudspris excl. Moms Kr. 68.215,00 (Incl. moms bliver det Kr. 85268,75)"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket?**
3.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
3.5
Dækningen er betinget af:
• at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen.
• at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
4. Undtagelser fra dækning
Forsikringen dækker ikke:
4.1
Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, 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.
…
4.6

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

Klageren og selskabet har indsendt fotos af huset.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog et enfamilieshus fra 1914 den 31/7 2023. Den 27/1 2025 anmeldte klageren, at huset har sætningsskader, som ved tilstandsrapportens udarbejdelse var skjult eller forsøgt repareret. Klageren ønsker udbedring af skaderne og dækning for følgeskader. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at revnerne er sædvanligt forekommende for ejendomme fra 1914 samt anmærket i tilstandsrapporten.

Selskabet har anført, at selskabets konsulent ved en besigtigelse har konstateret, at der er tale om almindelige bevægelsesrevner, som er sædvanligt forekommende, og som ikke adskiller sig fra andre tilsvarende ejendomme fra 1914. Selskabet har anført, at tilstandsrapporten indeholder en del anmærkninger om revner i facaderne, og at revnerne i tilstandsrapporten svarer til det som konsulenten har registreret af revner ved besigtigelsen. Selskabet har anført, at det er underordnet, hvorvidt revnerne betragtes som svind- eller sætningsskader, og selskabet henviser til, at det ikke er unaturligt med en vis udvikling f.eks. i forbindelse med tørkeperioder af de revner, der er anmærket i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at der er tale om løbende og almindeligt vedligehold, hvilket ejerskifteforsikringen ikke dækker. Selskabet har anført, at forsikringen heller ikke dækker udvikling eller følgeskader af anmærkede forhold, og at opboblet tapet og maling samt opfugtet hulmursisolering derfor ikke dækkes.

Klageren har anført, at tilstandsrapporten fra 2023 beskriver "svindrevner" og gamle/ikke-aktive revner, hvilket er klart forkert beskrevet, idet "sætningsrevner" og "svindrevner" er vidt forskellige begreber, og hverken køber, rådgivere eller fagfolk kan forventes at gætte sig til at der menes "sætningsrevner". Klageren har anført, at klageren ikke havde adgang til tilstandsrapporten fra 2011 ved huskøbet, men at skaderne blev korrekt beskrevet i denne rapport, idet

der blev beskrevet sætningsskader. Klageren har anført, at revnerne i gavlen har direkte forbindelse til hulmursisoleringen, hvilket giver fugtskader og svampevækst indendørs, og i værste fald bliver huset ubeboeligt og helbredsskadeligt, hvis ikke skader og følgeskader udbedres. Klageren har anført, at et byggefirma har foretaget målinger, der viser at fugtniveauet er op til 4 gange højere på gavlvæggen end referenceværdierne på de øvrige mure, og at byggefirmaet har noteret, at årsagen til fugten skyldes "vandindtrængning grundet sætningsskader på gavlvæg". Klageren har anført, at han ved købet ikke havde tilstrækkeligt grundlag for at kende til omfanget af skaden, idet skaderne var forsøgt skjult på købstidspunktet, og tilstandsrapporten hverken nævner sætningsskader eller det faktum, at de ikke var repareret håndværksmæssigt korrekt. Klageren har anført, at såfremt han havde vidst dette, havde han krævet betragteligt afslag i prisen eller helt undladt at købe huset. Klageren har anført, at en udbedring af skaden bør inkludere "- Udtørring af hulmur – Skimmelsanering - Afrensning af gammelt pudslag - Udbedring af revner med netpuds - Nyt pudslag samt maling - Herudover genetablering af indervæg, filt, maling, lister, paneler osv. efter skimmelsanering". Klageren har fremlagt tilbud på udbedring af forholdene.

Det fremgår tilstandsrapport af 15/9 2011, at der en "K2. Der er revner i sokkel mod øst, vest, nord og syd. Revnerne går videre op i facaden... Revnerne er repareret, men der kan nu konstateres mindre revnedannelser i reparationen. Det er forventeligt, at der dannes mindre bevægelsesrevner i reparation, da denne ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. De oprindelige revnedannelser skønnes dog, på baggrund af den visuelle besigtigelse, opstået umiddelbart efter ejendommens opførelse eller få år herefter, da der ikke er konstateret andre følgeskader end beskrevet under punkt 3.1. Der er således tale om ældre sætningsrevner, der vurderes at være uden betydning for bygningens stabilitet, men revnerne er dog af en sådan karakter, at der må forventes løbende reparationer... Facader/gavle. K2. Der er revnedannelser i murværk mod nord, syd, øst og vest... Revnedannelse skyldes sætning i fundamentet".

Det fremgår af tilstandsrapport af 25/7 2023, at "Følgende materiale forelå... Tidligere tilstandsrapport: [tilstandsrapport af 15/9 2011]... GUL. Alvorlige skader. Skader ved bygningsde-

len, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele. GRÅ. Mindre alvorlige skader. Skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion... BEBOELSE - YDERVÆGGE. GUL. Sydgavl ses med svindrevner fra og med sokkel op gennem pudset/muret gavl. Vurderes som gamle. GRÅ. I facade vest (mod vej) ses tilsvarende mindre svindrevner fra og med sokkel op gennem pudset facade. GUL. I nordside ses mindre svindrevne i overgang hus til sidehus. Vurderes som gammel svindrevne... GUL. Frontspids mod gade/vest ses at hælde bagover - en frontspids er ofte muret svagt bagover af optiske hensyn - yderligere er flunker på ældre huses frontspids muret på spærtræet som med tiden presser ved sin væg med nedbøjning til følge. Ses ofte i huse af ældre årgang... BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL. GUL. I hjørne sydøst ses tagnedløbning til terræn. Opfugter murhjørne. GUL. I gavl vest og i side syd samt ved overgang baghus ses svindrevner op i murværk stammende fra svage svind i undergrund/fundering. Vurderes som gamle svindrevner... Sælgeroplysninger… 5.1 Har du kendskab til, at der er eller har været revner i ydermur? Ja
Beskriv placeringen af revner: Gavl syd. 5.2 Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på ydermurene? Nej... 7.1 Har du kendskab til, at der er eller har været revner i fundamenter/sokler? Ja… Mod vej".

Det fremgår af murers e-mail til klageren af 26/1 2025, at "vi gennemgik huset for diverse revner. Som jeg også sagde, drejer det sig ikke om svindrevner, Men om deciderede sætningsrevner. Disse sætningsrevne er af gammel dato, og bestemt ikke noget der er kommet for nylig. Udbedrings af disse vil kræve en del arbejde".

Det fremgår af skadesanmeldelse af 27/1 2025, at årsagen til skaden er "Sætningsskader. Murer har været ude og besigtige og bekræfter at der ikke tale om svindrevner, men deciderede sætningsskader… Hvor er skaden lokaliseret? Flere steder rundt om huset. Navnlig sydgavl".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 10/3 2025, at "Der lidt revner i huset pga. små bevægelser i undergrunden. Der er genneralt små revner i facader på hele huset som er helt

alm for huses af denne alder. Der er på gavlen mod syd et par revner der er lidt større end de andre der kan ses på disse at der er forsøgt med noget vandret forstærkning, men der er kommer lidt reven igen. Det er ikke unormalt at de kan opstå igen. Der er ikke risiko for det falder sammen med de revner da de har været der i mange år og kræver lidt løbene vedligehold. Revner starter flere steder i sokkel og på gennem facaden. Det er mest mod syd og vest som også er udsat for mest vejr og vind. Revner er opstået da undergrund har givet sig og derved også huset. Undergrunden er moræneler som kan give sig pga. tørke som fx i 2018 men også med megen regn som i 2023 Huset var nymalet ved overtagelsen så revner kunne være svære at se. Indvendig er fugt i bunden af væg i gavlen mod syd hvor de største revner er i facaden og jeg anslår at den fugt godt kan være fra disse revner. Om der evt. også trækker noget op nede fra kan jeg ikke udelukke men der er høj sokkel og jeg kunne ikke måle fugt i bunden af de andre vægge. Gavlen mod syd er mod indkørslen hvor der er stabilgrus på hvor fugt kan have sværere ved at trække ned og derfor kan soklen her være lidt ekstra fugtigt. I kældrene så det ikke ud til at der var forskelle på fugten i vægge. Ft gik meget op i at det var sætningsrevner og ikke svindrevner som de mener giver dem mere vedligehold end de havde regnet med. Jeg mener nu det er fint beskrevet i TR at det er svind i undergrund om det så kaldes sætningsrevne eller svindrevne er et definitionsspørgsmål…
Tilstandsrapport. Punkt 2,3,4 er omkring svindrevner i facader syd gavl er nævnt specifikt med gult hus. Punkt 9 gult hus der omtaler revner i sokkel og at det er svind i undergrund/fundering der er grunden".

Det fremgår af omfangsvurdering fremlagt af klageren fra byggefirma af 19/6 2025, at "Årsagen til fugtdannelsen skyldes vandindtrængning grundet sætningsskader på gavlvæg… Forhøjet fugtværdier på væg op i 1 meters høj… Vækstdannelse på væggen grundet de forhøjet fugtværdier".

Det fremgår af udateret udtalelse fra murer fremlagt af klageren, at "Jeg har gennemgået huset. Pudsen på din gavl er løs på stor dele af gavlen. Hvis vi skal have det tæt, er vi nødt til at hugge den gamle puds af, fordi der mange sætningsrevner i gavlen og vi kan ikke få det tæt,

hvis vi ikke sætter net på og pudser uden på det. Resten af huset er der de samme problemer, men der er ikke det samme tykke lag puds, men der skal der sandblæses eller slibes, og fugerne skal fræses ud. Og til sidst pudses. Fuger og sten er ikke i så god stand, at de kan holde til en alm vandskuring eller pudsning. Derfor er netpudsning det eneste rigtige- og så kan du få et pænt resultat og slippe for at revnerne kommer igen. Så vil du også slippe af med de fugt- og skimmelproblemer du har indvendig. Det jo også være at vi er nødt til at mure en del af murstenene om, da der er så mange revner, der er temmelig tætte, men det kan vi ikke sige på forhånd, og derfor er det svært at give pris. Jeg har heller ikke regnet med nogen form for udbedring af fundamentet".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Det fremgår af punkt 4.1, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, 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. Det fremgår af punkt 4.6, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens facader, herunder sætningsskader eller følgeskader på indersiden af ydervæggene i form af fugtgener, der udgjorde skade eller nærliggende

risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten, at "Sydgavl ses med svindrevner fra og med sokkel op gennem pudset/muret gavl. Vurderes som gamle", at "I hjørne sydøst ses tag-nedløbning til terræn. Opfugter murhjørne" og "I gavl vest og i side syd samt ved overgang baghus ses svindrevner op i murværk stammende fra svage svind i undergrund/fundering". Alle tre forhold har fået karakteren "gult hus", der er udtryk for en alvorlig skade, der vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt, og at dette kan medføre skader på andre bygningsdele.

Nævnet har videre henset til selskabets besigtigelsesnotat, hvor det fremgår, at "Ft gik meget op i at det var sætningsrevner og ikke svindrevner som de mener giver dem mere vedligehold end de havde regnet med. Jeg mener nu det er fint beskrevet i TR at det er svind i undergrund".

Det, som klageren i øvrigt har anført, herunder om skadebeskrivelserne i den tidligere tilstandsrapport fra 2011, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen