

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 10. september 2025 blev i sag nr. 103600:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 15/5 2025 har klageren bl.a. anført:

"Vi startede vores forsikringssag i juli 2024. Selskabet har haft mange måneders svartid og kan ikke længere kontaktes pr. telefon. Vi har klaget af tre omgange og de har nu henlagt sagen.

Vi bestrider Domus afgørelse. Det er åbenlyst, at det er dækket af vores ejerskifteforsikring med police..., med nærmere henvisning til blandt andet policens afsnit 4.

Der er tale om forhold, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og som ifølge eksperterne skyldes, at der forud for vores køb af ejendommen [adresse], er anvendt forkerte materialer – forhold, der burde have været indeholdt i tilstandsrapporten. Vi har haft 3 forskellige håndværkere til at se på skaderne.

Taksator siger skriver at han ikke kan se nogle større revner i murværket - men der var faldet store stykker puds ud som ligger i tagrenden. Vores billeder, som er taget (vedhæftet) før taksator var forbi, viser også tydeligt revner i murværket. Naboen har fået vand ind og skimmelsvamp grundet disse revner.

Vi har haft tre eksperter ude at besigtige skaderne, og henset til risikoen for fugtskader, som vores nabo allerede har i betydeligt omfang på grund af forholdene i vores brandkarm, vil jeg bede om hastebehandling fra jeres side.

De tre eksperter... Alle tre har konstateret, at brandkarmene er mangelfulde med løse sten og smuldrede fuger, og at det skyldes forkert anvendte materialer. Se udtalelse på mail vedhæftet her.

Det er forhold, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og som derfor er omfattet af forsikringen.

Ankenævnet for Forsikring

2.

103600

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At de dækker udgifterne til udbedring af skaderne på brandkarmen på vores side af bygningen. Det skal nævnes at en genbo har fået medhold og dækket deres skade, som er den samme som vores her i efteråret (andet forsikringselskab)."

Selskabets advokat har den 23/6 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"i) Faktiske omstændigheder

Med efter det oplyste overtagelsesdag den 21. marts 2019 erhvervede klager ejendommen beliggende [adresse].

Købsaftalen fremlægges som sagens **bilag A**.

Klager anmeldte i juli 2024, og det vil sige mere end 5 år efter at have overtaget ejendommen, det af sagen omhandlede forhold.

Domus Forsikring lod i den forbindelse taksator ... foretage besigtigelse, og dennes besigtigelsesnotater med fotos fremlægges som sagens **bilag B**.

Af besigtigelsesnotatet fremgår bl.a. følgende:

'Beskrivelse: FT anmelder der er brugt forkert mørtel, dette er ikke korrekt, sidste rep. af denne brandkarm er i 2016(8 år) Problemet er at naboer ikke får lavet brandkarm samtidig, så brandkarm får fugt fra nabo side hvor brandkarmen er meget ringe vedligeholdet, Nabo har en forsikringssag igang i øjeblikket grundet vandindtrængen fra brandkarm. dette er samme brandkarm, men mod vej. Brandkarme i bebyggelsen har disse revner samme sted som FT, dette vurderes at være ejendommenes byggestil, samt de bliver vedligeholdet på forskellige tidspunkter, dette gør at de skal vedligeholdes oftere.

...

Beskrivelse: FT murer ytrer bekymring for om hele brandkarm kan styrte ned grundet den revne, men det ses mange andre steder at brandkarm har samme revne, det er et gennemgående fænomen på hele ejendoms komplekset, brandkarme har holdt sådan siden ejendoms opførelse i 1892 (132 år) men der må forventes en del vedligeholdelse på disse brandkarme, især når det ikke bliver gjort samtidig.

...

Beskrivelse: Dette er ikke FT brandkarm men på en af naboerne, som har samme skader som hos FT, trods den er nyere renoveret, dette var gennemgående på brandkarme i hele rækkehusbyggeriet.

...

Beskrivelse: FT Brandkarm mod vej, der er ikke brugt forkert mørtel. Der er kraftig opfugtning på væg i trapperum under grundet nabos dårlig vedligeholdelse af brandkarm på deres side.'

Ankenævnet for Forsikring

3.

103600

Som det fremgår af taksators besigtigelsesnotater, registreringer og vurderinger, er brandkarme i bebyggelsen opført i overensstemmelse med gængs byggeskik, og brandkarmene kræver løbende vedligehold, herunder er det vigtigt, at begge sider af brandkarmen bliver vedligeholdet løbende.

Ved mail af 31. august 2024, der fremlægges som sagens **bilag C**, meddeltes klager, at der ikke i anledning af det anmeldte forhold var dækning under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Klageafdelingens afgørelse af 30. april 2025 fremlægges som sagens **bilag D**.

ii) Dækningsberettiget skade?

Idet der henvises til sagens bilag B, bemærkes, at taksator ikke har registreret, at der er anvendt forkert mørtel.

Brandkarmene er ejendommens oprindelige og opført i overensstemmelse med gængs byggeskik.

Der er tale om udsat murværk, og det vil sige en udsat bygningsdel, der kræver løbende vedligehold.

Taksator har, selv 5 år efter at klager har overtaget ejendommen, ikke indvendigt konstateret fugtskader, men har dog målt forhøjet fugt i den øverste del mod loftet, som kommer fra fugtskaden i naboejendommen.

Der ses således ikke af klager dokumenteret forhold, der pr. overtagelsesdagen 1. marts 2019 in-debar nærliggende risiko for skader.

Der ses således ikke for klager dokumenterede dækningsberettigede skader."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 21/12 2018 fremgår bl.a.:

"

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.11 Ventilation

K1

Udluftning/ventilation er utilstrækkelig da isolering er ført helt ud mod tagflade.
Note: Der kunne ikke konstateres fugtophobning på besigtigelsestidspunktet, men der bør etableres forøget ventilation, så periodisk opfugtning af træværk undgås.

1.16 Bemærkninger til skorsten

K1

Der er revner i skorsten:
- i loftrum
Note: Skaden er af mindre betydning.

...

A:

Bygningen er udført i materialer der var almindeligt anvendt på opførelsestidspunktet. Den håndværksmæssige udførelse er af almindelig kvalitet. Bygningen fremstår med flere ændringer i den oprindelige bygning. Vedligeholdelsesstanden er middel.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

1.3 Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Tag, tagvinduer og kvistinddækninger skiftet i 2016. Naturskifter.**

...

2.1 Har du kendskab til, at tage/tagene er eller har været utætte? Nej

2.2 Har du kendskab til, om at der er eller har været utætte tagrender eller nedløb? Nej

2.3 Har du kendskab til, at der er eller har været skader i/ved skorstenen? Nej

2.4 Har du kendskab til, at der har været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i taget? Nej

...

Bemærkninger til tilstandsrapport:

Der er følgende rettelse til tilstandsrapporten:

Litra A pkt. 1.11 Ventilation K1 Udluftning/ventilation er utilstrækkelig da isolering er ført helt ud mod tagflade.

Note: Der kunne ikke konstateres fugtophobning på besigtigelsestidspunktet, men der bør etableres forøget ventilation, så periodisk opfugtning af træværk undgås.

Skaden udgår idet der er etableret ventilation i tagrummet og det er oplyst, at undertaget er diffusionsåbent og der er isoleret med ca. 100 mm ved skråvægge.

...

Når du køber et brugt hus, er det vigtigt at være opmærksom på, at huset ikke kan sammenlignes med et nybygget hus, fordi vind og vejr samt daglig brug med tiden vil have slidt på huset. Som fremtidig husejer er det også vigtigt at være opmærksom på, at huset løbende skal vedligeholdes."

Af besigtigelsesnotat af 10/10 2024 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse: FT anmelder der er brugt forkert mørtel, dette er ikke korrekt, sidste rep. af denne brandkarm er i 2016(8 år) Problemet er at naboer ikke for lavet brandkram samtidig, så brandkarm får fugt fra nabo side hvor brandkarmen er meget ringe vedligeholdet, Nabo har en forsikringssag igang i øjeblikket grundet vandindtrængen fra brandkarm. dette er samme brandkarm, men mod vej. Brandkarme i bebyggelsen har disse revner samme sted som FT, dette vurderes at være ejendommenes byggestil, samt de bliver vedligeholdet på forskellige tidspunkter, dette gør at de skal vedligeholdes oftere.

...

Beskrivelse: FT murer ytre bekymring for om hele brandkarm kan styrte ned grundet denne revne, men det ses mange andre steder at brandkarm har samme revne, det er et gennemgående fænomen på hele ejendoms komplekset, brandkarme har holdt sådan siden ejendoms opførelse i 1892 (132 år) men der må forventes en del vedligeholdelse på disse brandkarme, især når det ikke bliver gjort samtidig.

...

Beskrivelse: Dette er ikke FT brandkarm men på en af naboerne, som har samme skader som hos FT, trods den er nyere renoveret, dette var gennemgående på brandkarme i hele rækkehusbyggeriet.

...

Beskrivelse: Det var tydeligt at se at det var generelt at ejere må vedligeholde disse brandkarme. FT ejendom er ikke med på dette billede.

Ankenævnet for Forsikring

5.

103600

...

Beskrivelse: Her er brandkram mod FT set fra nabo hvor der kan ses flere skader på, det er kun nogen af dem der er markeret. Brandkarmen er den væk fra vejen

...

Beskrivelse: FT Brandkarm mod vej, der er ikke brugt forkert mørtel. Der er kraftig opfugtning på væg i trapperum under grundet nabos dårlig vedligeholdelse af brandkarm på deres side.

...

Beskrivelse: FT brandkarm set fra nabo mod vej, Nabo har vandskade grundet denne manglende vedligeholdelse, hvor fugten også bredere sig til FT side at muren

...

Beskrivelse: FT trappe rum mod nabo med den dårlige brandkarm mod nord, Væg er meget opfugtet, men der var ingen slip i puds eller maling.

...

Beskrivelse: Fugten var meget høj på FT mur med brandkarm mod vej

...

Beskrivelse: Fugt var også markant højre under hele brandkarm mod nord, ned til badeværelse, her var badeværelse mod nord øst beklædt med plader, hvor der ikke kunne måles fugt.

...

Beskrivelse: Badeværelsevæg mod Nordøst, under den anmeldt brandkarm, her kunne ikke måles fugt eller ses skader.

...

Beskrivelse: Fugt måling under FT brandkarm mod syd, hvor brandkarm er lavet på begge sider samtidig, her var normal fugt

...

Beskrivelse: FT brandkarm mod syd renoveret i nyere dato havde også begyndende revner samme steder."

Af selskabets brev til klageren af 31/10 2024 fremgår bl.a.:

"Tak for din anmeldelse af:

*Hej vi har tegnet forsikring hos jer i 2019 (10år). Nu har vi en brandkam som er begyndt at krakeliserer, fordi der er brugt forkert mørtel da den blev lavet før vi købte.
Jeg kan sende rapporten som er lavet*

Overtagelsesdato: 01.03.2019

Hændelsesdato: 08.07.2024

Betingelser: E33

Dækning: Udvidet

Forholdet blev besigtiget af vores taksator den 10.10.2024.

Ved besigtigelsen kunne taksator konstatere, at der ikke er brugt forkert mørtel til vedligeholdelse af brandkarmen, men at årsagen skyldes at den ikke bliver vedligeholdet på begge sider samtidig og der trækker derfor vand ind i brandkarmen fra nabosiden.

Ejerskifteforsikringen dækker skader og nærliggende risiko for skader, der var til stede på overtagelsestidspunktet, jf. forsikringsbetingelserne. Ved skade forstås brud, lækage, deformation,

svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter brugbarheden nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger. Ved vurdering heraf tager vi udgangspunkt i, hvad I måtte forvente på baggrund af navnlig bygningens og bygningsdelens alder og oplysningerne i tilstandsrapporten.

Ejendommen er opført i 1892 og vedligeholdelse af en ejendom af denne alder, er naturligt mere omfattende end vedligeholdelse af en nyere ejendom. Der ses ikke fejl eller mangler ved ejendommen, som skyldes brug af forkert mørtel og som kan påvises, at have givet skade på bygningen ved overtagelsen. Vedligeholdelse af ejendommen er ikke omfattet af forsikringsdækning og påhviler alene husejer. Ved vedligeholdelse af en brandkarm som deles med nabo, vil det være et godt udgangspunkt, hvis man kan være fælles om vedligeholdelsen, så den foretages samtidigt og regelmæssigt på begge sider af brandkarmen.

Det anmeldte forhold adskiller sig ikke nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindeligt god vedligeholdelsesstand. Vi afviser derfor det anmeldte forhold, idet det ikke opfylder skadebegrebet jf. betingelsernes punkt 4 A og B.

Du har tegnet udvidet ejerskifteforsikring, som bl.a. dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen jf. forsikringsbetingelserne.

Der er ikke tale om en del af bygningsindretningen eller andre forhold, som opfylder forudsætningerne for dækning under den udvidede dækning. Forholdet afvises derfor over den udvidede dækning også."

Af klagerens nabos e-mail fra håndværker af 13/11 2024 fremgår bl.a.:

"I forhold til jeres brandkam, så er det, som jeg allerede sagde i sommers og også skrev til jer på mail, en forkert mørtel der er blevet brugt. Der har formentlig været for meget cement i og dermed er den blevet for hård. ligeledes kan den være blevet omfuget, uden at stenene var rensset ordentligt af og vandet inden den nye mørtel blev ilagt. De 2 ting tilsammen er formentlig problemet og grunden til at fugerne springer på den måde som de har gjort."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

H Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden."

Klageren har indsendt fotos af brandkammen.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et rækkehus opført i 1892, og ved adskillelsen af rækkehusene er der opsat brandkamme. Ejendommen er overtaget af klageren den 1/3 2019. Klageren anmeldte i juli 2024, at "Nu har vi en brandkam som er begyndt at krakelere, fordi der er brugt forkert mørtel da den blev lavet før vi købte". Efter at selskabets taksator den 10/10 2024 havde besigtiget forholdet, afviste selskabet forsikringsdækning den 31/10 2024. Klageren ønsker, at selskabet dækker udgifterne til udbedring af skaderne på brandkammen på klagerens side af bygningen.

Klageren har anført, at der er tale om forhold som ikke fremgår af tilstandsrapporten, og som ifølge tre eksperter skyldes, at der forud for købet af ejendommen, er anvendt forkerte materialer. Klageren har anført, at eksperterne har konstateret, at brandkammene er mangelfulde med løse sten og smuldrede fuger. Klageren har anført, at naboen har fået fugtskader og skimmelsvamp på grund af revnerne i murværket. Klageren har anført, at en genbo netop har fået dækket en tilsvarende skade ved et andet forsikringsselskab.

Selskabets advokat har anført, at taksator ikke har registreret, at der er anvendt forkert mørtel, men at brandkammene er ejendommens oprindelige og opført i overensstemmelse med gængs byggeskik. Selskabets advokat har anført, at der er tale om en udsat bygningsdel, der kræver løbende vedligehold, og taksator har – trods der er gået fem år efter klageren har overtaget

ejendommen – ikke indvendigt konstateret fugtskader, dog alene forhøjet fugt i den øverste del mod loftet, som kommer fra fugtskaden i naboejendommen. Selskabets advokat har anført, at der ikke af klageren ses dokumenteret forhold, der pr. overtagelsesdagen indebar en nærliggende risiko for skader.

Det fremgår af tilstandsrapport af 21/12 2018, at "Bygningen er udført i materialer der var almindeligt anvendt på opførelstidspunktet. Den håndværksmæssige udførelse er af almindelig kvalitet. Bygningen fremstår med flere ændringer i den oprindelige bygning. Vedligeholdelsesstanden er middel... Tag, tagvinduer og kvistinddækninger skiftet i 2016. Naturskifter... Når du køber et brugt hus, er det vigtigt at være opmærksom på, at huset ikke kan sammenlignes med et nybygget hus, fordi vind og vejr samt daglig brug med tiden vil have slidt på huset. Som fremtidig husejer er det også vigtigt at være opmærksom på, at huset løbende skal vedligeholdes".

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 10/10 2024, at "FT anmelder der er brugt forkert mørtel, dette er ikke korrekt, sidste rep. af denne brandkarm er i 2016 (8 år). Problemet er at naboer ikke får lavet brandkram samtidig, så brandkarm får fugt fra nabo side, hvor brandkarmen er meget ringe vedligeholdt. Nabo har en forsikringssag i gang i øjeblikket grundet vandindtrængen fra brandkarm. Dette er samme brandkarm, men mod vej. Brandkarme i bebyggelsen har disse revner samme sted som FT, dette vurderes at være ejendommenes byggestil, samt de bliver vedligeholdt på forskellige tidspunkter, dette gør at de skal vedligeholdes oftere... FT murer ytrer bekymring for om hele brandkarm kan styrte ned grundet denne revne, men det ses mange andre steder at brandkarm har samme revne, det er et gennemgående fænomen på hele ejendoms komplekset, brandkarme har holdt sådan siden ejendoms opførelse i 1892 (132 år) men der må forventes en del vedligeholdelse på disse brandkarme, især når det ikke bliver gjort samtidig... FT Brandkarm mod vej, der er ikke brugt forkert mørtel. Der er kraftig opfugtning på væg i trappe-rum under grundet nabos dårlig vedligeholdelse af brandkarm på deres side... Badeværelsevæg mod Nordøst, under den anmeldt brandkarm, her kunne ikke måles fugt eller ses skader".

Ankenævnet for Forsikring

9.

103600

Det fremgår af selskabets brev til klageren af 31/10 2024, at "Ved besigtigelsen kunne taksator konstatere, at der ikke er brugt forkert mørtel til vedligeholdelse af brandkarmen, men at årsagen skyldes at den ikke bliver vedligeholdt på begge sider samtidig og der trækker derfor vand ind i brandkarmen fra nabosiden... Ejendommen er opført i 1892 og vedligeholdelse af en ejendom af denne alder, er naturligt mere omfattende end vedligeholdelse af en nyere ejendom. Der ses ikke fejl eller mangler ved ejendommen, som skyldes brug af forkert mørtel og som kan påvises, at have givet skade på bygningen ved overtagelsen. Vedligeholdelse af ejendommen er ikke omfattet af forsikringsdækning og påhviler alene husejer. Ved vedligeholdelse af en brandkarm som deles med nabo, vil det være et godt udgangspunkt, hvis man kan være fælles om vedligeholdelsen, så den foretages samtidigt og regelmæssigt på begge sider af brandkarmen".

Det fremgår af klagerens nabos e-mail fra håndværker af 13/11 2024, at "I forhold til jeres brandkam, så er det, som jeg allerede sagde i sommer og også skrev til jer på mail, en forkert mørtel der er blevet brugt. Der har formentlig været for meget cement i og dermed er den blevet for hård. Ligeledes kan den være blevet omfuget, uden at stenene var rensset ordentligt af og vandet inden den nye mørtel blev ilagt. De 2 ting tilsammen er formentlig problemet og grunden til at fugerne springer på den måde som de har gjort."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne punkt 4B, at der ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det fremgår af punkt 5H, at forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, ikke er forsikringsdækket.

Nævnet bemærker, at det er den, der rejser et krav, som skal bevise, at kravet er omfattet af forsikringsdækningen.

Ankenævnet for Forsikring

10.

103600

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af besigtigelsesnotatet fremgår, at problemet skyldes, at brandkammen ikke bliver vedligeholdet på begge sider samtidig, samt at ejendommen er opført i 1892, at det er et gennemgående fænomen på hele ejendomskomplekset, og at der må forventes en del vedligeholdelse af brandkammene. Nævnet finder i den forbindelse, at klageren ikke har godtgjort, at vedligeholdelsesbyrden væsentligt går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af husets alder og tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har også lagt vægt på, at forholdet er konstateret og anmeldt mere end fem år efter overtagelsen.

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.



Peter Thønnings