

Ankenævnet for Forsikring

Den 8. april 2026 blev i sag nr. 103651:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1977 og er overtaget af klageren den 15/10 2019. Tilstandsrapport af 21/6 2019 indeholder bl.a. følgende oplysninger:

"Bemærkninger

...

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? **JA**

...

Værelse mod syd og værelse mod sydvest: Vægge og gulve bag/under møbler og fast inventar er ikke besigtiget.

...

Registrering af bygningens tilstand

...

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K1

Der er revnedannelse i facade:

- mod sydvest

Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet.

...

8. Indervægge/skillevægge

8.1 Indvendige vægge

K1

Vægge har misfarvninger:

- flere steder og i hjørner i værelse mod sydøst

Note: Skaden kan skyldes kuldebro i vægkonstruktioner, for høj luftfugtighed kombineret med utilstrækkelig opvarmning og ventilation, tidligere opstillet inventar m.m.

K1

Vægge har opfugtning bl.a.:

- flere steder mod nord i stue mod sydvest

Note: Skaden kan skyldes kuldebro i vægkonstruktioner, for høj luftfugtighed kombineret med utilstrækkelig opvarmning og ventilation, tidligere opstillet inventar m.m.

...

Ankenævnet for Forsikring

2.

103651

Sælgers oplysninger om ejendommen

...		Ja
Nej		
3.	Yder- og indervægge / skillevægge	
3.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner eller andre skader i yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvor? Ydervæg ved vindue til terrassen gavl mod vest	☒ ☐
...		
4.	Fundamenter/sokler	
...		
4.3	Har du kendskab til, om at der er eller har været sætningsrevner? Hvis ja, hvor og hvornår? Er revnerne udbedret, og i så fald af hvem? Ydervæg ved vindue til terrassen gavl mod vest Der er ikke sket udbedring!	☒ ☐
	Har du kendskab til, at der i den forbindelse er udarbejdet geoteknisk rapport?	☐ ☒
"		

Klageren har i klageskema af 22/5 2025 bl.a. anført:

"Vi har i snart 7 år kæmpet imod meget store skader vedr. er hus vi købte tilbage i november 2019. Ved indflytning, var der rigtigt store vandskader på skjulte rør. Efterfølgende hober skaderne sig op og vi har meldt + 10 skader til ejerskifte, som ikke har været påpeget i tilstandsrapport. De bliver ved med at afvise vores skader. Vores hus slår revner i alle indervægge, gulve synker, puds falder af vægge på største del af indermure, og der opstår skimmel bag ved noget så simpelt som en 50/70 billederamme. Vi har målt ekstrem høje værdier af fugt/vand. Men også gjort noget ved omlæggende forhold for at få det væk. Men det fortsætter bare.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg vil opnå den erstatning jeg er berettiget til, og have et hus jeg kan bo i. Vi har kæmpet i 7 år, og her decideret PTSD lignende træk hver gang jeg skal tage kontakten, da det er hele vores liv vi har kæmpet for forgæves indtil nu. Har forsøgt at kontakte uvildige rådgivere og advokater, men hver gang jeg nævner forsikringsselskabet tøver de. Og vi er økonomisk kørt helt i bund."

I brev af 10/9 2025 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Klagen vedrører flere forhold, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. Flere af forholdene er afvist med henvisning til forældelsesreglerne og de resterende forhold er afvist, da de ikke opfylder skadebegrebet.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1977, beliggende ... den 15. oktober 2019. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 21. juni 2019. Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapport som **bilag B**.

Klager anmelder fra 28. oktober 2019 til 23. september 2024 11 forhold under ejerskifteforsikringen, herunder blandt andet fugtskader gulve, defekt fyr, fliser i bryggers, revner i indervægge, vandindtrængning fra taghætter. Skadeanmeldelser fremlægges som **bilag C**.

Klager ønsker at klage over alle sine skadeanmeldelser i en samlet klage til selskabets interne klageafdeling den 9. august 2024. Den klageansvarlige oplyser i sit svar til klager den 16. september 2024, at anmeldelse 1-6 er forældet og derfor ikke vil blive realitetsbehandlet. De resterende forhold anmeldt (revner i ydervægge, revner i indervægge samt skimmellugt fra vægge) blev afvist ved selskabets interne klageafdeling.

Korrespondance fremlægges som **bilag D**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Det står uklart, hvad klager konkret kræver af selskabet i forbindelse med sin klage til Ankenævnet for Forsikring, og alle forhold vil derfor redegøres for i nedenfor for overskuelighedens skyld. Klager opfordres til at oplyse, hvis der er forhold, som ikke er medtaget nedenfor, som man ønsker behandles under klagen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 15. oktober 2019 var forhold ved ejendommen, 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 tidstypisk hus fra 1977, som er udført med eternitplader på taget med asbest fra husets opførelse, hulmur i røde sten og let pladebeklædning som bagmur, og gulvet er udført med 50x100 mm strøgulve på terrændæk med 100 mm isolering, 22 mm spån, trindæmpende foam og svømmende lamelparket.

Forældelse

Klager anmelder 6 forhold i perioden 28. oktober 2019 til 26. september 2020. Der træffes afgørelser i alle sager i perioden 20. december 2019 til 15. oktober 2020. Ved de af forholdene, hvor der er anerkendt en kulancemæssig dækning, er der udbetalt beløb den 30. januar 2020 og 16. oktober 2020.

Der er anmeldt følgende:

1. Fugt i gulv
2. Defekt gasfyr
3. Fliser i bryggers
4. Revner i indervægge
5. Brændeovn
6. Vandindtrængning fra taghætter

Det er selskabets opfattelse, at disse forhold (undtaget revner i indervægge) ved klagers henvendelse til selskabets interne klageafdeling den 9. august 2024 er forældede. Klager har ifølge korrespondance fremlagt som bilag D flere gange genanmeldt flere forhold (revnedannelser og fugt i vægge) men uden at fremlægge nye oplysninger.

Forholdene er derfor ligeledes forældet ved klagen til Ankenævnet for Forsikring, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1, og de skal efter selskabets opfattelse derfor ikke realitetsbehandles.

Revner i vægge (indervægge og ydermur)

Efterfølgende har klager genanmeldt revner i væggene, som er genbehandlet af flere omgange af selskabet.

Senest er forholdet anmeldt og besigtiget den 19. maj 2022 og den 25. oktober 2023. Besigtigelseskonsulenten konstaterede ved besigtigelsen, at der ses vandrette revnedannelser cirka 30 cm. fra loft i stuen i flere hjørner. Vandrette revner ses også i værelser og bryggers. Udvendigt ses også vandrette revner mod nord. Besigtigelsesnotat fra 2022 fremlægges som **bilag E** og notat fra 2023 fremlægges som **bilag F**.

Besigtigelseskonsulenten kunne ud fra billeder af revnerne fra en tidligere besigtigelse i oktober 2020 (billeder fremlægges som **bilag G**) konstatere, at revnerne ikke havde udviklet sig, undtagen en enkelt revne mod sydvest.

Det konkluderes, at årsagen til revnerne er forankringsjern i tagkonstruktionen, som er fastgjort til murværket, der skaber bevægelsesrevnerne i murværket. Denne forankring er tidstypisk for huse opført i 1977, og revnerne vil opstå igen, selvom de forsøges repareret.

Da revnerne kun er af kosmetisk karakter, er der ikke tale om en skade under ejerskifteforsikringen.

For så vidt angår revnen mod sydvest konkluderer besigtigelseskonsulenten, at der er tale om en bevægelsesrevne i forbindelse med en læmur uden konstruktiv betydning.

Forholdet afvises, da der er tale om forventelige og kosmetiske revner, som opstår som følge af forankringsjernet.

Fugt i indervægge

Klager har derudover anmeldt skimmellugt og udposninger i puds i midterværelse og køkken i september 2024 – dermed godt 5 år efter overtagelsestidspunktet. Forholdet er ikke besigtiget, idet der i tilstandsrapporten er anmærket under punkt 8.1, at der er misfarvninger og opfugtninger i indervæggene, hvilket formentlig skyldes kuldebroer ifølge tilstandsrapporten. Billederne som klager har medsendt sin anmeldelse, viser afskalninger nederst på indervægge og vurderes at være i overensstemmelse med det anmærkede. Billeder fra klagers anmeldelse fremlægges som **bilag H**. På baggrund af anmærkningerne i tilstandsrapport er der ligeledes taget forbehold i klagers policeaftale omhandlende netop skader som følge af fugt i indervæggene.

For så vidt angår skimmellugt er der ud fra anmeldelsen ingen oplysninger eller billeder af skimmel, som er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet i oktober 2019 skulle påvirke indeklimaet i boligen nævneværdigt, og forholdet kan derfor heller ikke af den grund dækkes under ejerskifteforsikringen.

Forholdet bør derfor afvises.

DBF gør på baggrund af ovenstående overordnet gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 15. oktober 2019 var forhold ved ejendommen, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand ud over, hvad der allerede er anerkendt dækning af eller forsøgt forligt med et kulancemæssigt beløb.

Ankenævnet for Forsikring

5.

103651

Derudover har klager efter selskabets opfattelse ikke afbrudt forældelsestiden for så vidt angår de første 5 anmeldelser (revner undtaget), og forholdene kan derfor ikke genoptages til behandling.

Klagers krav bør afvises."

Klageren har den 12/9 2025 til nævnet bl.a. bemærket:

"Har læst advokat skriftet: Men kan se at de udelukker oplysninger om at vi løbende har anmeldt sagerne for at de ikke skulle forældes, fejlene kommer/skaderne kommer løbende i løbet af de 5 år vores forsikring dækker. Og vi dokumentere og sender ind hver gang. Men eftersom deres sagsbehandlingstid er 4-8 måneder. Kan man ikke forvente at holde sig inden for forældedes grænser.

Desuden er det ikke bare kosmetiske skader i væggen men gældende for 3/4 af husets indervægge, som revner mere og mere og ved regn og fugt udvider sig markant.

Skader på gulv konstruktion ved indflytning var så omfattende at man må konkludere at det ikke var fra vandskade i badeværelse. Men nærmere fra fejlkonstruktion i klaplaget grundet at fejlene løbende opstår igen efter de er udbedret.

Huset er pt. i så ringe tilstand at vi hverken kan sælge det eller har økonomi til at udbedre skaderne igen.

Vi bliver nægtet flere punkter på husforsikring på grund af de omfattende skader som løbende opstår.

Vi har gjort et stor arbejde med dræn og ny kloakering udvendigt, for at udbedre grunden. Men stadig uden held. Fejlene i det her omfang og områder i hus har ikke været påvist på tilstandsrapport.

Det påviste område på tilstandsrapport er en endevæg og der har vi efter nedlagt gulvvarme ikke haft problemer da de, som tilstandsrapport skriver skyldes uens opvarmning eller minimum udluftluft bag store møbler.

Selv de steder hvor vægge ikke er renoveret/pudset. Ses afskalninger omkring alle fod lister, og i perioder meget stærk lugt."

Selskabet har i brev af 22/10 2025 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klager oplyser, at forholdene har udviklet sig siden første anmeldelse, og at klager har gjort selskabet opmærksom herpå. Det er ikke et billede, som selskabet genkender, og hver gang klage har henvendt sig til selskabet, kunne der ikke konstateres udviklinger i sagerne. Jeg har i den forbindelse bemærket, at jeg ved en fejl ikke har uploadet bilag D – korrespondance mellem klager og selskabet. Det fremlægges her som bilag D.

Det må endeligt fremhæves, at skaderne i gulvkonstruktionen i 2020 er dækket under ejerskifteforsikringen, og der er i januar 2020 udbetalt en erstatningssum på i alt kr. 59.800 før fratrækning

Ankenævnet for Forsikring

6.

103651

af selvrisiko. Siden udbetaling af erstatningssummen den 30. januar 2020, har selskabet ikke hørt nærmere fra klager om denne sag. Det bemærkes fortsat, at sagen vurderes forældet, jf. klagesvar."

Af klagerens mails af 22-23/10 2025 til nævnet fremgår bl.a.:

"Som tidligere nævnt, er en stor del af de anmeldte klagerne ikke nævnt i sagsbehandlingen. Jeg har vedhæftet nye billeder, hvor det tydeligt på 3 forskellige steder i vilkårene højder begynder at danne sig store skimmelpamager i huset. Vi har ingen andre mulighed for at finde sted at bo og skal leve i dette med vores [lille barn].

Forsikringselskab har nu har nu holdt os for nar i snart 7 år og de overholder igen ikke deres svar tider i denne sag. Vi er som familie så dybt berørt af det her, der kan i værste fald få helbreds-mæssige problemer for os men også vores barn. Og for vores økonomi resten af livet. Det kan simpelthen ikke være rigtigt at der ikke er nogen der kan hjælpe os.

...

Sagen kan ikke være forældet når der løbende har været meldt fejl på konstruktion ind som vedrører samme fejl som ved indflytning og det tyder jo tydeligt på at det er en skjult skaden som ikke er opdaget eller skrevet på tilstandsrapport.

Det påpegede område som vedrører kuldebro er udbedret ved at ligge gulvvarme. Og ved at vi ikke længere har møbler op ad væggen. Men fejlene kommer løbende gennem hele forløbet og når sagsbehandlingstiden i værste fald har været 6 måneder kan jeg ikke reagere anderledes.

I har desuden haft flere forskellige mennesker ude for at kigge på sagen som jo alle har konkluderet fejl vedr. eller ikke har turde give et bud på sagen.

Fyret var ikke fra huset oprindelse da det var opvarmet med oliefyr. Hvis det er opfattelsen mener jeg man skulle have undersøgt sagen noget bedre. Et nyt gasfyr kostede for os 27.000.

Ligeledes var brændeovn nævnt som 'nylig' Installation (2014) men den var tydeligt ældre og lige til at smide ud.

Revner i vægge er ikke kosmetiske skader når det hele vejen rundt det er fejl på konstruktion når det er begge retninger vægge knækker i.

Fra dags dato, har vi været nød til at fraflytte boligen grundet skimmelsvampen og vores [lille barn], og alle udgifter vedr. vil I blive søgt om at holdes ansvarlige for. Ligeledes bliver der nu tilknyttet en sagsbehandler og byggesagkyndig som kommer til at køre sagen.

Dette er ikke længere en sag som jeg kan føre, når der foregår så meget svindel med dokumenter og retsmæssig information, som jeres synsfolk ikke nævner. Huset er i så dårligt stand at vi er frarådet at bo i det."

Hertil har selskabet i brev af 19/11 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har fremlagt billeder af 3 forskellige steder i vilkårlige højder, hvor der begynder at danne sig skimmelpamager i huset ifølge klager. Der fremgår ikke af klagers høringssvar, hvor billederne

er taget, men ud fra billederne må det konkluderes, at billederne er taget ved en væg, hvor der har været garderobe. Der henvises til bilag E billede 14 og 17, bilag F billede 24, som til forveksling ligner samme hjørne som klagers nyligt fremlagte billeder. Som det ses på billederne har der været tøj og andet op ad væggen i hjørnet, hvilket kan forårsage skimmelvæksten på kolde ydervægge, som har kuldebroer i hjørnet.

Der henvises i den forbindelse også til punkt 8.1 i tilstandsrapporten.

Billederne af billedet med en fugtskade på bagside er forhold, som klager allerede har fået behandlet ved selskabet i 2023 og 2024 og adskiller sig fra de tidligere behandlede billeder er fugt nederst i væggene.

Der henvises til side 26 og 27 i bilag D. Besigtigelsesnotat fra besigtigelsen fremlægges som **bilag I**. Besigtigelseskonsulenten konkluderer ud fra sin undersøgelse af væggen, hvor klager har oplevet fugt på bagside af et billede, at der er tale om en kombination af kuldebro og revner i murværket mod sydvest. Begge forhold er anmærket i tilstandsrapporten under punkt 2.1 og 8.1., ligesom der er taget forbehold for fugt i væggene i policeaftalen, jf. bilag A.

De fremlagte billeder ændrer derfor ikke opfattelse af sagen om fugt i væggene for selskabet, og det fastholdes, at der ikke er forhold, som bør dækkes under ejerskifteforsikringen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Klageren har i skadeanmeldelse af 28/10 2019 bl.a. anført:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato) Fredag, 25 oktober 2019

Hvordan blev skaden opdaget

Var igang med at tage indgangsparti ned ved lille Badeværelse, der efter kunne jeg se skade på gulvet, og valgte at tage noget flere stykker af, for at se omfanget. Desuden lugtede der også en smule jordslået i soveværelse hvorfor jeg valgte at tjekke dette også, hvor jeg fandt samme problem. Har endnu ikke tjekket i køkken og 2 værelser.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt) Undergulv i huset, har ikke selv turde gøre mere.

Er skaden anmeldt til andet forsikringsselskab (hvis ja, hvilket?)

Ikke i nu. Men snakkede med en konsulent ved jer, hvorefter hun sagde jeg også skulle kontakte egen forsikring. Som bliver gjort senere i dag."

Af skadeanmeldelse af 13/11 2019 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato) Mandag, 11 november 2019

Hvordan blev skaden opdaget

Onsdag d. 13/11/19. Kan VVS konstatere at der er fejl på varmtvands beholder da fyret står konstant med overtryk og overtryksventil væsker konstant.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt) Gasfyret"

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

103651

Ankenævnet for Forsikring

9.

103651

Selskabet har i mail af 19/11 2019 til klageren bl.a. anført:

"Tak for din anmeldelse vedrørende defekt varmtvandsbeholder.

Jeg kan ved gennemgang af sagen se at der er tale om et hus opført i 1977. Hvis der er tale om defekt på husets oprindelige gasfyr - samt tilhørende varmtvandsbeholder - så er installationen altså 42 år gammel.

Det er min vurdering at erstatning for udbedring vil komme under 5.000,- svarende til din selvrisiko. Dette skyldes at der er en afskrivning på 80 % når installationen er mere end 40 år gammel. Du kan se afskrivningstabellen bagerst i dine forsikringsbetingelser.

En ny varmtvands beholder fås fra 3.500,- dertil kommer installationspris.

Forholdet vil ikke være dækket, da beløbet for dækning vil komme under 5.000, - se forsikringsbetingelserne punkt 3.4."

Hertil har klageren i mail af 19/11 2019 til selskabet bl.a. bemærket:

"Jeg vil gerne undersøge nærmere, men er næsten sikker på at fyret ikke er fra husets oprindelse. Derudover kan det jo ikke bare være hvilken som helst varm vands beholder den skal jo være identisk eller passe det den installation som er der i forvejen."

I mail af 20/11 2019 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"De fleste installationer kan normalt tilpasses - det har VVS manden styr på. Hvis det ikke er muligt, så indhent et tilbud og send det til mig, så kigger jeg naturligvis på sagen igen. For at kunne behandle henvendelsen korrekt, så skal vi dog kende alderen på 'det beskadiget'."

Selskabet har i mail af 20/12 2019 til klageren bl.a. anført:

"Jeg skal hermed følge op på din sag, efter at have talt med konsulenten ...

Han har foretaget fugtmålinger forskellige steder i huset. Målingerne viser meget forskellige fugtværdier. I forhold til betondækket er der målt sporadisk forhøjet fugt, primært i de områder, hvor der også ses at der har været fugtplamager på spångulvet.

Der er generelt målt normale fugtværdier i strøer, mellem 8-14 % (årstiden taget i betragtning) og der ses heller ikke nedbrudte strøer, der ellers ville være tilfældet efter 42 år, hvis der var tale om generelle problemer med opstigende grundfugt i huset. Isoleringen forekommer heller ikke til at være generelt fugtmættede.

Selve gulvkonstruktionen ses at være udført helt tidstypisk, med 20-25 cm groft stenlag/grus som kapillarbrydende lag, hvorpå der er støbt 100 mm beton, ca.75 mm isolering med strøer og spångulv. Husets konstruktioner forekommer ikke generelt at have fugtskader.

Hertil skal jeg også bemærke, at der siden husets opførsel er sket ændringer for grundvandsstanden i området, hvilket kan have en fremtidig indvirkning for huset.

Ejerskifteforsikringen dækker dog ikke en ændring eller forbedring af husets oprindelig grundkonstruktioner. Kun hvis der allerede ved overtagelsen er sket skader på bygningsdele, som følge af konstruktionen kan det være dækket. Der er dog ikke noget som tyder på, at der er sket skader på huset som følge af gulv/terrændækskonstruktion.

Der er opstået fugtskader i meget specifikke områder, i området i mellemgang, der strækker sig lidt videre til gulvet ved skillevæggen mellem stue og badeværelse. Desuden ses der også fugtskade i gulv i værelset og køkken som støder op til badeværelset, som husforsikringen dækker. Måden skaderne er på, forekommer meget karakteristisk for skader efter rørbrud. Vi har kendskab til, at der tidligere har været brudskader og der er også registreret rørskader nu.

Jeg vil for at finde en mindelig løsning i denne sag tilbyde at dække udbedring af fugtskader i de øvrige rum som din husforsikring ikke dækker, altså mellemgang og stuen, da de mener, at der ikke er tale om en følgeskade af den nuværende rørskade i badeværelset. Det kan muligvis henføres til den tidligere rørbrudsskade, der ikke er udbedret tilstrækkeligt eller korrekt.

Forholdet kan udbedres ved at fjerne spån, isolering og strøer i stue og mellemgangs området. Herefter vil det være nærliggende at lægge en plastikmembran på betongulvet, hvorpå der kan lægges, strøer, isolering og gulvspån igen. Dette arbejde kan udføres af en håndværker til en pris á 800 kr. pr. m²., oplyser konsulenten.

Jeg kan forstå, at du er i gang med at renovere ejendommen og for at du kan komme videre i processen kan jeg tilbyde dig en kontanterstatning på 44.000 kr. Du har en selvrisiko på 5.000 kr. som bliver fratrullet ved udbetaling. Du er velkommen til at sætte arbejdet i gang."

Klageren har i mail af 20/12 2019 til selskabet bl.a. bemærket:

"Vi får kontaktet vores egne håndværkere så de kan give os en estimeret pris på hvad det ville koste for dem at udbedre. Derudover bliver vi nød til at få en advokat til at kigge alt igennem inden jeg siger ja til noget, da jeg ikke helt selv mener jeg forstår konklusionen til fulde.

Derudover undre det mig at den slemmeste fugtskade var fundet et sted hvor rør konstruktionen ikke har nogle fejl. Yderligere har vi ikke fået nogen information omkring grundvands problemer i området. Fejlen i gangen må jeg snakke med husforsikring om, da de i første omgang mente det var her der skulle dække den, da der ikke stod noget i tilstandsrapporten."

I mail af 10/1 2020 fra klageren til selskabet hedder det bl.a.:

"Vi bøvler stadig med hvem som skal ind at dække den skade som er opstået i gangen. Yderligere har vi lidt problemer med at få dækket væggen da de er stærkt skadet i specielt baggang hvor puds ikke længere hænger ved væggen efter tapet er blevet fjernet for affugtning. (Vedhæftet billede)

Samtidig har vi også overgulve i stue som skal dækkes og ikke kun undergulvet, da planen fra starten var at alle gulve skulle være pudset og derved ikke erstattes af nye.

Der skal også støbes en smule cement (klap lag) efter jeres fugtmand måtte banke det i stykker i stue for at kunne lave en real test."

Hertil har selskabet i mail af 15/1 2020 til klageren bl.a. anført:

"Jeg afventer fortsat at høre hvor meget din husforsikring går ind i, ud over køkken og værelset, og hvad der står tilbage. Når du får en klar udmelding fra husforsikringen, så vend tilbage til mig med deres afgørelse.

...

Herefter vil jeg vende tilbage til dig omkring vurdering af eventuel dækning for overguld i stue.

Med hensyn til at lukke hullet i klaplaget/betondækket, i det område hvor vi har lavet et hul, så er det naturligvis også noget vi vil erstattet. Jeg har drøftet omkostningen for det med konsulenten og han oplyser, at hullet kan støbes for 800 kr. Jeg kan tilbyde dig 800 kr. til støbning af hullet."

Klageren har i mail af 16/1 2020 til selskabet bl.a. oplyst:

"Jeg forsøgte at ringe tilbage i går, ang. ST husforsikringen ikke pt. vil dække det i gangen, har snakket med både murer og bygningskonstruktør ang. hvad der kan være sket. Samtidig har jeg fået alt materiale fra [andet forsikringsselskab2]. Begge mener at fejlen har været der fra indflytning, da ikke hele gangen har været brækket op under rør skaden. Efter har man støbt i huller der har været oppe, og de to underlag kan derved ikke arbejde sammen. Klinkerne er hvide og efter der er kommet snavs og støv på gulvet er alle revner blevet tydelige.

Jeg skulle finde en taksator der kunne sætte pris på hvad det ville koste at lave væggen der ude til [andet forsikringsselskab], da de havde taget tapet af og har valgt at dække dette indtil videre. Dog burde den ligge hos jer da fejlen var der ved indflytning."

Af selskabets mail af 17/1 2020 til klageren fremgår bl.a.:

"I forhold til pudsskade på væg, så er det ikke noget vi kan være behjælpelig med.

Dette skyldes, at vi i din forsikringspolice har taget et forbehold for fugtskader i indvendige vægge, som følge af anmærkning i tilstandsrapporten.

Den byggesagkyndige har ved huseftersynet faktisk målt fugt i de indvendige vægge og anmærket det i tilstandsrapporten. På baggrund af de anmærker har vi undtaget dækning for skader, herunder fugtskader, på de indvendige vægge.

Da pudsskaden er forårsaget af fugtskaden, så er det ikke noget vi kan dække.

Med hensyn til revner i klinker, i bryggers/gang:

Hvad der præcist er årsagen til at revnerne er opstået, kan ikke siges med sikkerhed, men det er ikke en skade ejerskifteforsikringen kan dække, da revnerne ikke har været til stede ved din overtagelse af ejendomme, men er opstået efter. Det er en betingelse for ejerskifteforsikringens dækning, at skaderne var til stede ved overtagelsen og at de væsentlig nedsætter rummets brugbarhed jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Du oplyser, at du har haft en murer og entreprenør til at se på det og de mener, at revnerne skyldes en fejl i måden den tidligere rør-skade er udbedret på - at man ikke har hugget alt betongulv op. Det er dog helt normalt at man i forbindelse med udbedring af rørinstallationer alene hugger partielt op, omkring rørene, og så støber efter, nivellere og lægger klinker. Det er ikke en fejl og der stilles ikke krav til at der skal hugges op i hele gulvet.

Vi kan ikke helt gennemskue, hvad mureren og bygningskonstruktøren mener skulle være fejlen, men hvis de mener, at fejlen ligger i udbedring af den tidligere rør-skade (i 2018), så bør håndværkergarantien fortsat være gældende og så kan du reklamere overfor den håndværker, der har udbedret rør-skaden i 2018.

Jeg kan forstå, at [andet forsikringsselskab2] har været forsikringsselskabet i forbindelse med rør-skaden, så du kan kontakte dem for nærmere oplysninger, herunder på håndværkeren. Det er desværre ikke noget vi kan være behjælpelig med, da vi ingen rettigheder har i den forbindelse.

Vedrørende erstatning af gulvbelægning i stue og mellemgang:

Jeg har ikke tidligere forholdt mig til selve gulvbelægningen, da al gulvbelægning i mellemgang, stue og værelse var fjernet allerede da du anmelder fugtskaden til os, og du har ikke tidligere oplyst, at du også ønsker, at ejerskifteforsikringen skal dække gulvbelægningen.

Det er normalt sådan, at en ejerskifteforsikring ikke dækker de konstruktioner man selv har fjernet og vil udskifte, selvom man opdager en skade efterfølgende. Det skyldes at man selv har påregnet at skulle afholde den udgift.

Normalt når vores kunder opdager en skade et sted, så anmelder de den og afventer med at gøre yderligere, til vi har været ude og besigtige også for at fastlægge omfang og udbedringsmetode. I dit tilfælde kommer vi ud til ejendommen, hvor gulvbelægningen allerede er fjernet helt og så kan vi ikke andet end at forudsætte, at du har planlagt at skulle udskifte gulvbelægningen. Det er derfor svært for os nu/bagefter, at vurdere om du også kan få dækket gulvbelægningen.

Jeg vil dog for at finde en mindelig løsning i denne sag, så du også kan komme videre i udbedringen, tilbyde dig erstatning til indkøb af et nyt klikgulv, for stue og mellemgang, svarende til 15.000 kr. Du må herefter selv sørge for at lægge det.

Derfor vil jeg tilbyde at forhøje den tidligere opgjorte erstatning med 15.000 kr., så din erstatning for gulvskaden i stue og mellemgang nu udgøre 59.000 kr. Hertil kommer støbning af hul, vores konsulent har lavet, på de 800 kr. Erstatningen opgøres til i alt 59.800 kr."

Af skadeanmeldelser af 10/3 2020 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato) Fredag, 8 november 2019

Hvordan blev skaden opdaget Ved at der var kommet støv i klinkerne

Hvori består skaden (hvad er skadesramt) Brygger gulv

Er skaden anmeldt til andet forsikringsselskab (hvis ja, hvilket?) [Andet forsikringsselskab] er kontaktet

...

Hvornår blev skaden opdaget(dato) Mandag, 3 februar 2020

Hvordan blev skaden opdaget Ved at fyret kørte underligt uden rigtig at varme

Ankenævnet for Forsikring

13.

103651

Hvori består skaden (hvad er skadesramt) Gasfyr."

Selskabet har i mail af 13/3 2020 til klageren bl.a. anført:

"Vedr. bryggers gulv:

Du er allerede i dialog med min kollega ... - som følger op. Jeg foretager mig derfor ikke yderligere ift. din genanmeldelse

Vedr. gasfyr:

Jeg sendte dig d. 19 november 2019 en afvisning vedr. dit gasfyr.

En ejerskifteforsikring dækker ikke løbende vedligehold og eftersyn af gasfyr. Din ejerskifteforsikring dækker ligeledes ikke fejlsøgning på dit anlæg, hvorfor du må kontakte en aut. VVS' er for fejlsøgning.

Såfremt der kan dokumenteres fejl- og mangler, som kan påvises at have været tilstede ved overtagelsen af dit hus er du velkommen til at vende retur, hvorpå jeg vil vurdere om der er fejl ved dit anlæg, som evt. kan dækkes under din ejerskifteforsikring."

I mail af 17/3 2020 fra klageren til selskabet hedder det bl.a.:

"Som lovet har jeg kontaktet 2 murer selskaber som har været at kigge på sagen, De har begge konkluderet efter fliser er blevet skraldet, at støbning omkring område hvor fliser var knækket, at det skulle laves om, da det ville gøre at skaden ville komme igen da var støbt i cementen kun lå 2-3 cm. Under fliser og direkte i beton.

Jeg har fået priser på optagning af fliser. Det vil sige arbejds løn og pris på materialer.
Arbejds løn er 25556,20
Materialer er 4158.07"

Hertil har selskabet i mail af 26/3 2020 til klageren bl.a. anført:

"Jeg har gennemgået de fremsendte fotos og tilbud.

Vi kan ikke på billederne se, at der skulle være noget graverende galt med underlaget, der gøre, at de revnede fliser ikke kan optages, at der nivelleres og lægges nye fliser. I hjørnet, hvor der tidligere har stået et skab, der nu er fjernet, kan man se, at der ligger de oprindelige/ældre fliser og ovenpå disse er de nye fliser lagt, skåret til og tilpasset lige omkring skabet.

Det er ikke usædvanligt at man lægger nye fliser ovenpå de gamle. At der lige i området, hvor skabet har været, ikke er støbt, er heller ikke unormalt.

Måden revnerne i klinker er på viser heller ikke, at der skulle være noget helt galt med underlaget. Klinker ses ikke at være flækket igennem og ingen steder ses der revner i selve fugerne.

Jeg kan på nuværende tidspunkt kun gå med til at dække, at de øverste klinker fjernes, da der er revner i nogle af dem, og at der lægges nye klinker.

Ankenævnet for Forsikring

14.

103651

Når disse klinker er fjernet kan vi herefter, hvis det viser sig nødvendigt, besigtige og få indsigt i, hvordan underlaget er. Jeg vil i så fald fraråde, at der tages mere op, end hvad der svarer til at de øverste klinkerne fjernes.

Jeg kan på den baggrund ikke opgøre erstatningen efter det fremsendte tilbud, da det for mig at se indebære komplet ny forbedret terrændæk.

Du skal være velkommen til at kontakte mig når øverste lag klinker er fjernet og så vil/kan vi herefter bedre forhold os til resten.

Indtil videre opgøres erstatningen med 10.500 kr. inkl. moms - for lægning af nye fliser, svarende til 1.200 kr. eks. moms pr. m²."

Klageren har i mail af 30/3 2020 til selskabet bl.a. bemærket:

"Nu melder jeg gasfyret til jer, da det heller ikke fungerer optimalt! Hvis i havde læst teksten jeg havde lavet under skadesanmeldelsen.

Gasfyret producerer ikke længere varmt vand efter det havde kørt i et par måneder uden varmtvandsbeholder. Vi havde kun brugt fyret til fjernvarme da vi måtte flytte fra huset pga. vandbeholderen var i stykker. Så samlet set er hele fyret jo ubrugeligt nu. Så begge ting skal der findes en løsning på da det jo er en sammenhængene ting."

Af selskabets mail af 31/3 2020 til klageren fremgår bl.a.:

"Vedr. nye defekter på gasfyr (sag 2)

Gasfyrets defekter er nu opstået, pga. du ikke har fået foretaget udbedring af varmtvandsbeholderen. Dette er en fejl som er opstået efter din overtagelse af ejendommen.

De nye fejl er derfor som udgangspunkt ikke omfattet af forsikringsdækningen jf dine forsikringsbetinge/ser punkt 3.5 Derudover er det min vurdering at defekter på husets oprindelige gasfyr som er 42 år, ikke vil overstige 5.000,- svarende til din selvrisko.

Dette skyldes at der er en afskrivning på 80 % jf. tabel 'H' når installationen er mere end 40 år gammel."

Heroverfor har klageren i mail af 31/3 2020 til selskabet bl.a. anført:

"Efter vi havde afklaret sidste korrespondance ang. at varmtvands beholder ikke fungerede havde jeg autoriseret vvs til at frakoble beholder, så trykket faldt til normal. Derefter gik der ca. 4 uger hvor vi lagde mærke til at det gradvist blev koldere i huset og vi ikke længere kunne få varmt vand ud i radiator.

Fyret blev stående tændt dog uden virkning. I starten af marts blev rørende så frakoblet og fyret blev slukket, da vi af årsager til. Huset stand (som er betalt af egen lomme) måtte skifte alt rør og VVS installationer!

Ankenævnet for Forsikring

15.

103651

Vi havde en vvs ude at kigge på fyret og kunne konstatere at det stort set ubrugeligt. Han har derfor givet en pris på ca. 36000 for et nyt fyr i samme klasse, dog en smule billigere da de pt. er faldet i pris. Vi runder snart marts måned og har af et hus jeg købte i oktober 19 stadig ikke haft en overnatning i, på grund af sagsbehandlingstider og div.

Tilbage sidder jeg med en bank hvor jeg ikke kan melde byggeri færdigt."

Af skadeanmeldelse af 10/4 2020 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato) Lørdag, 28 marts 2020

Hvordan blev skaden opdaget Da gammelt tapet blev fjernet

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Alle værelser samt stue 'øst siden tror jeg' Alle sammen i samme hjørne på indermurværk, et værelse er forsøgt lavet med flækker pudset. Desuden er der også skade i bryggers på indervæg."

Af skadeanmeldelse af 13/4 2020 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato) Mandag, 13 april 2020

Hvordan blev skaden opdaget Ved afgang af skorsten

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

I brændeovnen ikke helt sikker. Men bagventil er rustet i stykker, formentlig pga vand el. lign."

Klageren har den 12/5 2020 til selskabet bl.a. oplyst:

"Fyret er produceret i 2003 er korrekt, men det er først installeret og taget i brug i 2008 i følge tilstandsrapport. Det vil sige 12 år. Yderligere er der jo konstateret i fejl på Fyret/varmtvands beholder ved overtagelse, og der burde også lavet en vurdering eftersom der ikke-invasive nogle at kigge på sagen der, da begge dele kan have været i stykker da jeg ikke vvs kan jeg ikke vurdere dette."

Selskabet har i mail af 29/6 2020 til klageren bl.a. anført:

"Jeg skal hermed vende tilbage til dig. vedrørende din skadeanmeldelse omkring bagventil for brændeovn, der er rustet og i stykker.

Konsulenten ..., har været ude ved dig for at besigtige brændeovnen. Han oplyser, at brændeovnen var afmonteret og stod i garagen ved besigtigelsen. Det var derfor svært at vurdere og se om brændeovnen fungerer.

Han oplyser, at det er en Morsø brændeovn, der er svær at aldersbestemme. Modellen blev produceret mellem 1992-2006. Det er meget synligt at den runde plade, bag på brændeovnen, ikke slutter tæt og at jerntap som fastholder pladen er kraftigt rustet. Der ses også løs rust i brændeovnen som følge heraf.

Det er konsulentens vurdering, at pladen kan udskiftes og omkostningen herfor ikke vil overstige bagatelgrænsen på 5.000 kr., svarende til din selvrisiko, hvorfor vi ikke kan dække skaden, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.12."

Af skadeanmeldelse af 26/9 2020 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato) Lørdag, 26 september 2020

Hvordan blev skaden opdaget

Vand drypper ind af alle tagmonterede udlufterninger, (skorsten, emhætte, gasfyr, toiletudluftning) Blev opdaget efter gårsdagens regnskyl, da vi vågnede om morgenen, var der vand de alle steder og kom stadig ned. Har ikke tidligere været set da vi ikke har boet i huset under renovering og flyttede ind inden sommer, hvor vi ikke har haft den mængde regn.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt) Tagkonstruktion."

Af selskabets mail af 15/10 2020 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg skal hermed følge op på de skadeanmeldelser du mangler at få en tilbagemelding på. Vores konsulent ... har fortaget besigtigelse/gennemgang af alle forholdende.

Det drejer sig om:

1. Revner i indervægge.
2. Vand, der kommer ind fra tagudluftningerne.

Vedr. 1 - Revner i indervægge:

Konsulenten oplyser, at han ved besigtigelsen har registeret mindre vandrette revner på indvendig side af sydvendt ydervæg, i ca. 1,8 meters højde. Der er umiddelbart ikke noget, der tyder på at revnen er aktiv/i bevægelse. Væggen i rummene er spartlet og der er ikke kommet revner efter spartlingen, spartelmassen er blot sunket. I det sydvestlig hjørne, i stue, ses en mere tydelige revne, der også strækker sig til gavlvæggen.

Det er ikke unormalt, at der kan opstå revner i letbeton i huse af den alder. De kan opstå som følge af mindre bevægelser i huset som følge af påvirkninger udefra. Konsulenten kan dog ikke udelukke at revnen også kan være forårsaget af forankringsjern til tagkonstruktionen, der har været fugtpåvirket (da væggene har været fugtigpåvirket) og derved rustet lidt, hvilket har fået muren til at revne - eller som følge af bevægelser i tagkonstruktionen.

Revnerne er uden betydning for murværkets stabilitet og har ingen indvirkning på væggenes funktion. Revnerne i sig selv nedsætter ikke husets brugsværdi væsentligt i forhold til tilsvarende huse af samme alder og i almindelig vedligeholdelsesstand. Man kan dog med fordel montere BMF vindtrækbånd for at vindafstive tagkonstruktionen yderligere, og derved sikre at revnerne ikke kommer som følge af det.

Da vi ikke med sikkerhed kan sige om revnerne skyldes helt naturlig bevægelser eller andet arbejde, der har givet bevægelser i huset, eller som følge af bevægelser i tagkonstruktion vil vi gerne kulancemæssigt tilbyde dækning til at der monteres BMF vindtrækbånd, for yderligere vindafstivning af tagkonstruktionen. Du skal være velkommen til at indhente tilbud på arbejdet ved en tømrer, hvorefter du bedes fremsende tilbuddet til mig, til brug for erstatningsopgørelse.

Blot til orientering har du en selvrisiko på 5.000 kr., der vil blive fratrukket ved udbetaling af erstatning. Din samlede maksimale selvrisiko (der var på 2.000 kr.) vil herefter være 5.000 kr.

Vedr. 2 - Vand der kommer ind fra tagudluftningerne:

Du har ved besigtigelsen oplyst, at der er kommet vand ind ved samtlige tagudluftninger/aftræksrør i huset, når det har været kraftig regnvejr.

Konsulenten oplyser, at der her er tale om en blanding af utætheder samt kondensdannelser.

Ved besigtigelsen af konstruktionerne indvendigt, omkring tagudluftningerne, har konsulenten alene registeret fugt og dryp ved aftræksrør til gasfyr og emhætte. Omkring de øvrige aftræksrør var der umiddelbart ingen tegn på fugt og der kunne heller ikke ved måling registreres fugt, heller ikke ved gennemgang i tagrummet.

I forhold til aftræksrøret for gasfyr oplyser konsulenten, at der i bryggers ses vanddråber på aftræksrøret og der ses misfarvninger på loft. Der kunne også måles fugt i loft og isoleringen var fugtpåvirket. I tagrummet ses der lys gennem inddækningen og der ses at loftbrædder er våde på oversiden i området. Der måles dog ikke forhøjet fugt i lægter. Det er konsulentens vurdering af fugten omkring aftræksrøret for gasfyr i bryggerset skyldes utæt inddækning.

Med hensyn til aftræksrør for emhætte oplyser han, at der er målt fugt i loft mod køkken og der ses vandløber på aftrækslange. Ved gennemgang i tagrummet ses der ingen skjolder eller tegn på utætheder ved tag og der kan heller ikke måles fugt i lægte. Han kan dog registrerer mangelfuld isolering af aftræksrøret. Det er konsulentens vurdering, at fugten her skyldes kondens fra indvendig side i aftræksrørene. Røret går gennem koldt tagrum og da det er mangelfuldt isoleret. Dette har kølet aftræksrørene ned og derved givet kondens. Det samme gøre sig gældende for lille og store bad.

Du anmelder disse forhold 1 år efter din overtagelse af ejendommen. Der ses ingen følgeskader på de omkringliggende konstruktioner og der er ingen tegn på at der er trængt vand ind eller der har være fugt fra aftræksrørene over en længere periode. Siden overtagelsen af ejendommen har du foretaget ombygning og i den forbindelse har du fået installeret et nyt gasfyr og rykket placeringen af denne. Derudover har du ombygget emhætten i køkkenet. Det er derfor ikke muligt for os at sige, hvorvidt disse forandringer har medført at der nu er fugt. Da det ikke er tale om de helt samme konstruktioner for installationerne (emhætte og gasfyr) som der var ved din overtagelse af huset og der ikke er registeret tegn på vand tidligere samt at der ikke er noget, der tyder på, at der har været fugt før (f.eks. gamle fugtplamager eller misfarvninger), er det ikke et forhold vi kan tilbyde dækning for under din ejerskifteforsikring, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.5.

Ud over dette oplyser konsulenten mere generelt, at han ved besigtigelsen af udluftningerne har registeret utæthed ved visse tagskruer, hvor han også i tagrummet kunne se, at der dryppe vand ind ved skruen. Der er tale om et ældre tag, hvorfor det ikke er unormalt at tætningsskiven omkring tagskruen med tiden er blevet hård og har mistet tætningsevnen. Konsulenten anbefaler at du få gennemgået tagskruerne og tætn dem med fugemasse, hvor nødvendigt. Dette er ikke et forhold, der omfattes af ejerskifteforsikringens dækningsomfang, da forhold som består i slid og ælde ikke er dækket af forsikringen og høre til ejers almindelig vedligehold på huset, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.6 og 4.7."

Af skadeanmeldelse af 23/3 2022 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato) Onsdag, 23 marts 2022

Hvordan blev skaden opdaget Revner i væggene

Hvori består skaden (hvad er skadesramt) Ydre murer

Er skaden anmeldt til andet forsikringsselskab (hvis ja, hvilket?)

Nej, men skaden skulle have været udbedret af jer i 2020 men fik at vide af det ikke var noget der ville blive værre, så det skulle bare pudses op igen. Dog er det kun blevet værre og revner løber nu i hele husets længde mod syd."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 23/5 2022 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Det anmeldte forhold omhandler vandrette revner indv. i ydervægge mod syd og vest

Det anmeldte forhold omhandler Litra A jf. TR.

...

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

Ydervæg af rød teglsten – 80mm hulrum – bagmur af pudset teglsten, som tidligere har været tapetseret (tapet/glasvæv fjernet at FT, som efterfølgende har rullespartlet/tyndpudset væggene)

Beskrivelse:

Inde:

1/ I stuen ses vandret revnedannelse ca. 30 cm fra loft, hhv. i hjørner NV, SV, SØ (Foto 2-8)

2/ I værelse observeres ingen revnedannelser (Foto 9)

3/ I værelse ses let vandret revnedannelse på begge sider af vinduet (Foto 10-13)

4/ I soveværelse ses vandret revnedannelse vest for vindue (Foto 14-16)

5/ I bryggers ses vandret revnedannelse over skab mod NØ (Foto 17-19)

Ude:

På nordvendte gavl ses vandret revnedannelse under rulleskifte (Foto 20-24)

Mod SV ses læmur og murværk over med lodret sætningsrevne (Foto 25-26)

På sydvendte facade ses vandret revne mellem værelse 2 og 3 (Foto 27-30)

Mod SØ ses ingen revnedannelse (Foto 31-32)

Mod NØ ses revnedannelse på begge sider af facadedøren (Foto 33-35)

Konklusion:

Revnerne i murværket ses umiddelbart ikke at have udviklet sig væsentligt siden sag 4 (okt. 2020)

Dog ses revne mod SV at have udviklet sig.

Jeg vurderer årsagen til revnerne at være forankringsjern til tagkonstruktionen, som er fastgjort til murværket der skaber bevægelsesrevnerne i murværket. Denne forankring er normal for opførelsen i 1977 – Revnerne kan repareres, men vil komme igen.

Revnerne er af kosmetisk karakter – FT har fjernet glasvæv fra væggene, og havde der stadig været glasvæv på væggene, ville revnerne indvendigt ikke være synlige.

Sætningsrevnen ved læmuren, skyldes at soklen for læmuren er i bevægelse, og har trukket murværket med, da det er muret sammen.

Alderen på det skadede: Opført år 1977 (45 år)

Aktuelle skader: Bevægelsesrevner i murværk indvendigt og udvendigt.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Forholdet er af kosmetisk karakter, har ikke konstruktiv betydning for husets stabilitet.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

FT har basis dækning

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja – Revnerne har været bag ved glasvæv, og er blevet synlige efter fjernelse.

...

UDBEDRING:

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

Vurderes ikke at skulle behandles. Viser det modsatte sig at være tilfældet, er jeg gerne behjælpelig med at udarbejde udbedringsløsning/økonomi.

YDERLIGERE BEMÆRKNINGER MED RELEVANS FOR SAGEN:

Oplyst til dig ved besigtigelsen:

FT oplyser: At du har fjernet glasvæv ved indflytning, og har rullespartlet/tyndpudset indvendige vægge."

I mail af 27/5 2022 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"Jeg har behandlet din anmeldelse, efter konsulent ... var ude på ejendommen den 19. maj 2022.

Vandrette revner indvendigt i ydervægge - Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning.

Konsulenten beskriver, at det anmeldte forhold vedrører ydervægge mod syd og vest. Ydervægge er af røde teglsten med 80 mm hulrum og bagmur af pudset teglsten, der tidligere har været tapetseret (tapet/glasvæv er fjernet efter overtagelsen - og vægge er nu rullespartlet/tyndpudset).

Ved besigtigelse af værelser, stue og bryggers konstateres anmeldte revnedannelser. I stuen ses vandret revnedannelse ca. 30 cm fra loft i hjørner mod NV, SV og SØ. I første værelse i forlængelse af stue observeres ingen revnedannelser. I tilstødende værelse ses let vandret revnedannelse på begge sider af vinduet. I soveværelse ses vandret revnedannelse vest for vindue, og i bryggers ses vandret revnedannelse over skab mod NØ.

Udvendig gennemgang på nordvendte gavl viser vandret revnedannelse under rulleskifte. Mod SV ses læmur og murværk ovenover med lodret sætningsrevne. På den sydvendte facade ses vandret revne mellem de to værelser. Mod SØ ses ingen revnedannelse, og mod NØ ses revnedannelse på begge sider af facadedøren.

På baggrund af besigtigelsen ses revnerne i murværket ikke at have udviklet sig nævneværdigt siden besigtigelsen i oktober 2020 - dette med undtagelse af revne mod SV. Det vurderes, at års-

gen til bevægelsesrevnerne skyldes forankringsjern til tagkonstruktionen, som er fastgjort til murværket, og skaber bevægelsesrevnerne i murværket.

Forankringen er helt sædvanlig henset til opførelsestidspunktet i 1977. Dette kan resultere i almindelige bevægelsesrevner, der typisk er usynlige bagved tapet og glasvæv, der i dette tilfælde er fjernet efter overtagelsen af ejendommen. Revnerne er alene af kosmetisk karakter, og udgør ingen konstruktiv betydning for konstruktionen.

Forholdet adskiller sig ikke væsentligt fra, hvad der kan forventes af en ejendom af samme alder og stand. Det ligger ligeledes til grund, at konstruktionen har stået i 45 år uden at give anledning til nævneværdige skader. Det vurderes derfor heller ikke, at der er risiko for skader, der kan forringe bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, hvorfor forudsætningen for dækning ikke er opfyldt - se forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 4.2.

Det bemærkes, at revnernes kan repareres, men de vil opstå igen. Løbende reparationer af revner i den forbindelse henhører under ejers almindelige vedligehold, som ikke er dækket af en ejerskifteforsikring - se betingelsernes pkt. 4.6."

Hertil har klageren i mail af 30/5 2022 til selskabet bl.a. bemærket:

"Når du skriver det er almindelig vedligeholdelse, så vil jeg ikke mene at pudse sine vægge op en gang om året er almindelig vedligeholdelse, hvis i har en lille ide om hvad det koster at pudse vægge op. Det har slet ikke noget med almindelig vedligeholdelse at gøre.

Hvis jeg så skal lave en løsning, som i anbefaler kræver det et arbejde der overstiger den selvrisiko på det 5000.-

Hvis jeg skal have en maler til at udfører det arbejde ville det koste mig et sted imellem 15-20000 kr. og det kan simpelthen ikke være min hovedpine når der er købt en forsikring der skal kunne sikre mig mod disse fejl."

Selskabet har den 30/5 2022 til klageren bl.a. bemærket:

"I dette tilfælde er ejendommen overtaget for knap 2½ år siden med tapet/glasvæv. Ved fjernelse/nedrivning af dette, konstateres bevægelsesrevner i de indvendige ydervægge. Et forhold, der er uden konstruktiv betydning for bygningens stabilitet eller bærevne, men alene er af kosmetisk art. Der er ikke tale om en fejl i konstruktionen, men et forhold, der er resultatet af gængs byggeskik og helt sædvanligt for tilsvarende ejendomme med tilsvarende konstruktioner.

Såfremt tapetet ikke fjernes, kan væggene typisk anvendes og fungere helt fint. Påbegyndes nedrivning af tapet, er det, hvis ikke påregneligt, i hvert fald ikke usandsynligt, at bevægelsesrevner vil komme til syne. En reparation af revnerne i den forbindelse hører med til den renovering/istandsættelse, der er igangsat. Ejerskifteforsikringen kan ikke være behjælpelig med erstatning til et forhold, du på forhånd havde planlagt af renovere/udbedre, da du ikke har lidt et egentligt tab."

Ankenævnet for Forsikring

21.

103651

Klageren har den 31/5 2022 til selskabet bl.a. bemærket:

"Som udgangspunkt var det slet ikke en del af renovering at glasvæg skulle fjernes, men siden der var det store fugtskader i vægge efter overtagelse var det en nødvendighed, da tapet flere steder ikke hang fast mere og havde skader som ikke kunne udbedres.

Revnerne var også blevet udbedret og pudset op ved efter første eftersyn, hvor de efter under 1 år igen er synlige i største delen af huset. Om man vil det eller ej, må dette være dæknings berettiget skade, eftersom det er fuldt jeres instrukser.

Jeg havde en kyndig tagteknikker samt en murer til at kigge på sagen efter jeres første udmelding med hensyn på vindtrækbånd, Taget er i forvejen udstyret med vindtræknings bånd på den led som det evt. ville kunne skabe lign. revner.

Men igen modsiger de to konsulenter hinanden i form af hvad revnerne skyldes, hvor den ene siger det er fejl på tagkonstruktion og den anden mener der er forankring i væggen. Da han konstaterede at revnerne var vandrette og den anden fejl ikke ville kunne skabe den type revner."

Hertil har selskabet i mail af 2/6 2022 til klageren bl.a. anført:

"Jeg bemærker, at konsulenterne i begge tilfælde er enige om, at der er tale om ganske almindelige bevægelsesrevner. Tvivlen i den forrige sag lå i, hvorvidt der kunne være forhold ved tagkonstruktionen, der kunne være medvirkende årsag til revnerne. Det bemærkes dertil, at det i begge tilfælde er konkluderet, at forholdet ikke var dækningsberettigende. Det var også på den baggrund, at du blev tilbudt en kulancemæssig compensation. Kulance betyder, at forholdet ikke er omfattet af betingelserne for dækning, men compensationen tilbydes for at nå frem til en mindelig løsning på sagen."

Af skadeanmeldelse af 3/10 2023 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato) 04/08/2023

Hvordan blev skaden opdaget?

Lige som sidste gang knækker alle vores indervægge og er forsøgt lavet som tidligere. Hvordan kan vi blive ved med selv at skulle udbedre skaden når det på tidspunktet ikke stod i tilstandsrapport. Der er blevet kigget på skaden 2 gange nu og vi har forgæves forsøgt at lave skaden, men den vender tilbage. Denne gang i større omfang end forrige gang. Alle indervægge knækker.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Alle indervægge i huset. Har flere billeder end jeg kunne tilføje."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 25/10 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Ydervæggen er opfugtet i et område, så der kommer mug bag på billeder

...

Konklusion

Årsagen til den lokale opfugtning indvendigt skyldes revner i udvendige murværk. Det kan ikke afvises, at der er en kuldebro i væggen, og opfugtningen skyldes kondensdannelse. Da der generelt ses høj luftfugt i beboelsen.

Konstruktionen er sædvanlig og er ikke ændret siden opførelsen 1977, dog er de udvendige mørtelfuger tidligere udskiftet.

Der er ingen følgeskader at se på vægge, ud over at den konstaterede opfugtning på ophængte fotos.

Revnerne har været til stede på overtagelsen for 5 år siden, og er ikke blevet udbedret. FT er tidligere gjort opmærksom på forholdet.

OBS: der er forbehold i police ang. fugt i indervægge jf. TR pkt. 8.1.

...

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Byggesagen fra opførelsen er rekvireret – Der ses ikke udført ændringer i murværk, omkring anmeldte.

...

Observationer og målinger**Fugtmåling**

Foto 1 I et mindre område op til 1m² måles væggen halvtør til let opfugtet – øvrige væg måles normal tør

Foto 2 Der ses revner i mørtelfugen mellem rulleskiftet og øvrigen murværk som giver mulighed for vandindtrængning

Opfugtning

Foto 3 Der ses aftegninger på bagsiden af foto som har hængt på væggen

Tilstandsrapport

Bemærkninger: Ingen relevante.

Anmærkninger: Side 10 pkt. 8.1 – fugt og misfarvninger

Sælgeroplysninger: Side 16 pkt. 3.2 – Fugtpletter. Side 16 pkt. 3.3 – Fugtpletter.

Udbedring og økonomi

Reparation af fuger i murværk udvendigt. Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms): >5.000,-"

Af note til sagsbehandler fra selskabets besigtigelseskonsulent den 17/11 2023 fremgår bl.a.:

"Revnerne ses visuelt præcis som i sag 4 og sag 7 – FT oplyser, at han har udbedret revnerne, men at det er kommet igen. Årsagen er stadig bevægelsesrevner fra forankringsjern som har været på virket af fugt grundet revner i facader. Det kan ikke nægtes at bevægelser i tagkonstruktionen er skyld i revnerne, men FT har ikke gjort noget for at udbedre.

Revnerne er blot at kosmetisk karakter – De har ikke været synlige på overtagelsen, da der har været tapet/filt på væggene. FT har fjernet alt tapet/filt og forsøgt at glatspartle vægge. Revnerne bliver ved med at komme som følge af mindre bevægelser.

De steder hvor der stadig er tapet/filt er der ingen revner at se (Køkken)

Der er stadig revner udvendigt som ikke er gjort noget ved.

FT har tidligere fået dækket BMF bånd i tagkonstruktionen pr. kulance, men dette ses ikke udført, selv om han siger at han har haft HV til at udføre – men han kunne ikke finde faktura."

Af selskabets mail af 1/2 2024 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har gennemgået din anmeldelse af revner i indvendige vægge, samt to andre forhold, som er anmeldt ved konsulentens besigtigelse. Forholdene er besigtiget ved konsulent ... den 25. oktober 2023.

Ejerskifteforsikringen kan ikke hjælpe med dækning

Forhold 1. Revner i vægge

Forhold er også anmeldt ved onlineanmeldelse 10. april 2020 og 23. marts 2022.

Konsulenten oplyser, at årsagen skal findes i almindelige bevægelser i bygningen. Dette er ikke usædvanligt at se i tilsvarende huse af samme alder.

Da du efter overtagelsen har valgt at glatspartle vægge, i stedet for den oprindelige tapet/filt, vil disse almindeligt forekommende bevægelser i huset kunne ses som mindre revne dannelser. I køkkenet, hvor tapet/filt stadig er på vægge, ses der ikke revnedannelser.

Du har modtaget afgørelse fra os første gang i mail 15. oktober 2020, og efterfølgende i mail 27. maj samt 30. maj 2022. Se det vedhæftede.

Da der ikke er bragt nyt til sagen må jeg henvise dig til disse afgørelser. Senest 30. maj 2022 har vi gjort dig opmærksom på muligheden for at klage over afgørelsen til vores klageafdeling.

...

Forhold 2. Fugt på væg mod vest i stue

Det er anmeldt, at der er opfugtning af bagside på foto, som har hængt på den vestlige væg.

Årsagen skal findes i fugt fra revner i udvendig væg samt almindelig forekommende kuldebro, hvor der i kolde sæsoner kan dannes kondens bag billedet.

Ejendommen er overtaget i oktober 2019, og der er ikke tegn på skade på væggen, ud over opfugtning af billedets bagside. Kuldebroer kan forekomme i bygninger fra 1977, og er ikke noget der kan betegnes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand, se forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. Kondensdannelse på kolde vægge kan imødegås med rette indetemperaturer, hyppig udluftning samt ventilationsmulighed for luften mod ydervægge.

Udvendige revner mod sydvest er du gjort bekendt med i tilstandsrapportens skaderegistrering 2.1, og revner kan forværres over tid. På overtagelsestidspunktet i oktober 2019, var der ifølge tilstandsrapporten ved revner ikke betydning for bæreevne og stabilitet. Dog bør revner repareres, når der er risiko for vandindtrængning. Dette hører under den almindelige løbende vedligeholdelse af ejendommen. Revnedannelsen, der er set ved konsulentens besigtigelse, hvor der er revne

mellem rulleskifte og øvrige mursten kan sagtens være forværret siden overtagelsen 2019. Når der ikke er skader inde i huset, har der på overtagelsestidspunktet ikke været tidsmæssig nærliggende risiko for skade.

Forhold 3. Fugt i bunden af skillevæg

Den berørte skillevæg er mellem køkken og værelser.

Årsagen til lettere forhøjet fugt i bunden af skillevæg er opstigende grundfugt og eventuel nedsat funktion af murpap.

Der ses omkring det anmeldte forhold ikke skader på gulv eller vægge.

Når der i dag, ca. 4 år efter overtagelsen, ikke ses skader som følge af fugt, kan der heller ikke siges at være tidsmæssigt nærliggende risiko for skade. Skadebegrebet i ejerskifteforsikringen kan dermed ikke opfyldes.

Opstigende grundfugt kan forekomme i bygninger fra 1977, hvor murpap med tiden kan have mistet noget af sin funktion. Det er ikke et forhold der gør, at dit hus adskiller sig nævneværdigt fra andre tilsvarende bygninger af samme alder.

I øvrigt er det oplyst, at der i forbindelse med udbedring af en skade er skiftet gulvkonstruktion, og at væggene i den forbindelse er blevet pudset/spartlet. Et pudslag kan også være med til at transportere fugt fra grunden til vægge, hvis murpappen er overpudset."

Hertil har klageren i mail af 1/2 2024 til selskabet bl.a. anført:

"

1. I kan ikke bestemme hvilken slags belægning jeg vælger at have på mine vægge og det er jeres problem at huset har skader, og må være jeres problem med ham som har udført tilstandsrapport.
2. Du siger simpelthen at jeg ikke må have en 50/70 billedramme til at hænge på min væg uden der kommer skimmelsvamp bag ved.
3. Skader omkring gulv kan ikke ses, pudsen falder af eller bobler ud flere steder i huset. Din konsulent blev også gjort opmærksom på skruer og fodlist havde fugtskader.
4. Hvis der er direkte opstigende fugt efter vi har overtaget huset og det skaber disse kæmpe udfordring og gør huset sundhedsskadeligt at bo i er det jeres problem.
5. Vi lufter dagligt ud, har købt vinduer med ventiler, og yderligere investeret i affugter til brug når vi kan fornemme at der er høj luftfugtighed eller efter bad.
6. Vi har lavet nye faskiner og dræn hele vejen rundt huset for egen regning.

Jeg kan skuda ikke vælte alle mine vægge og starte forfra for egen regning pga. opstigende fugt, jeg er ikke gjort opmærksom på nogle af forholdene ved i indflytning og ved disse skader vil huset ikke kunne sælges igen."

Af skadeanmeldelse af 27/6 2024 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato) 03/02/2023

Ankenævnet for Forsikring

25.

103651

Hvordan blev skaden opdaget? Ved at vores vægge knækker og pudset falder af væggen.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt) Indervægge i hus

Hvad er årsagen til skaden? Skade ved indflytning ikke påpeget af tilstandsrapport

Hvor er skaden lokaliseret? Køkken - stue - mellemgang er værst medtaget. Resten er stederne milde skader.

...

Er skaden anmeldt til din villaforsikring/husforsikring? Ja"

I mail af 3/7 2024 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"Din anmeldelse vedrørende indvendige vægge samt billeder er gennemgået.

Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning.

Ved tegning af policen er der taget forbehold for skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens indvendige vægge samt de bagvedliggende konstruktioner jf. tilstandsrapporten pkt. 8.1, som følge af tugt. Forhold, der er taget forbehold for ved tegning af policen, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 2.1 i forsikringsbetingelserne.

Ligeledes er der i tilstandsrapporten under pkt. 8.1 følgende anmærkninger:

...

Det anmeldte forhold er således anmærket i tilstandsrapporten af 2019 hvorfor ejerskifteforsikringen ikke dækker dette, se pkt. 4.1 i forsikringsbetingelserne, idet anmærkninger i tilstandsrapporten er en oplysning til køber om, at der er forhold på ejendommen, der er kritiske og alvorlige og som over tid vil udvikle sig yderligere, hvis de ikke udbedres. Du er således gjort opmærksom på de indvendige vægges egentlige tilstand med anmærkningerne."

Klageren har i mail af 7/8 2024 til selskabet bl.a. bemærket:

"Der står ikke opgivet skader på vægge i tilstandsrapport. Så venligst forklar hvad det har med alle samtlige vægge i huset at gøre ... alle, som i alle vægge er knækket indvendigt"

Klageren har i mail af 9/8 2024 til selskabets klageafdeling bl.a. anført:

"Jeg vil gerne bede om at få alle mine sager revideret, vi står med et hus vi ikke kan bo i. Og i har stadig ikke dækket nogle af de kæmpe store udgifter vi har haft i forbindelse med skaderne, som i burde have dækket.

Vores vægge knækker over alt, salpeter udtræk vælter ud af væggene, puds hænger ikke fast, brændeovnen er ikke erstattet selvom den overstiger beløbet. Støbning i baggang var ikke korrekt udført. Og jeg kunne blive ved.

Nu er det simpel hen nok, vi har kæmpet et kamp i snart 5 år og står stadig med et ubrugeligt hus, Hvor det hele handler om mudderkast mellem [andet forsikringsselskab] og dansk boligsikring om hvem som skal dække disse.

Og nej det fejl som står i tilstandsrapport har intet med de fejl der efterfølgende er fundet eller opstået."

I mail af 16/9 2024 fra selskabets klageafdeling til klageren hedder det bl.a.:

"Du har ved e-mail af 9. august 2024 bedt om at få samtlige skadeanmeldelser revideret. Jeg har gennemgået sagerne, og det fremgår, at du har anmeldt en del forhold i efteråret 2019 og foråret 2020 i forbindelse med, at I var i gang med en renovering af huset.

Efterfølgende har du genanmeldt nogle forhold (revnedannelser og fugt), uden at der dog er fremlagt nye oplysninger.

Det gælder generelt, at krav på forsikringsdækning forældes 3 år efter kendskabtidspunktet. Dvs. at jeg som udgangspunkt ikke har mulighed for at genoptage sagsbehandlingen af forhold, der har været anmeldt før d. 16. september 2021, da eventuelle krav i anledning af disse forhold vil være bortfaldet som følge af forældelse.

De forhold der senest har været behandlet/genbehandlet vedrører fugt og revnedannelser i husets inder- og ydervægge.

Med hensyn til fugt konstateret i husets indervægge, er jeg enig med skadebehandleren i, at der er tale om forhold, som ses beskrevet i tilstandsrapporten fra juni 2019, og som vil være omfattet af den særlige undtagelse, der fremgår af forsikringspolice. Grundet tilstandsrapportens anmærkninger, er jeres police tegnet med en særlig undtagelse vedrørende fugtskader, som konstateres i eller udbreder sig fra husets indvendige vægge.

Jeg må derfor fastholde, at de anmeldte problemer med fugt i indervæggene, ikke vil være omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Med hensyn til revnedannelserne, kan jeg se, at du i skadeanmeldelsen fra d. 16. august 2024, hvor forholdet genanmeldes, oplyser, at du haft en til at undersøge forholdet og, at det skyldes tagets fastgørelse til remmen.

Så vidt jeg kan se, er det også det, som vores besigtigelseskonsulenter tidligere har konkluderet. I vores afgørelse af 15. oktober 2020 anføres, at der kan være tale om revner forårsaget af bevægelser i tagkonstruktionen og/eller korrosion i forankringsjern, som er ført ned i ydermurene. Med henblik på at mindske risikoen for bevægelsesrevner som følge af vindpåvirkning på tagkonstruktionen fik du derfor tilbudt dækning til en forbedring af vindafstivningen med ekstra vindtrækbånd.

Skadebehandleren opfordrede dig til at indhente et tilbud på arbejdet, men det har du ikke ønsket.

Hvad det præcist er for en konstruktionsfejl, du nu omtaler, kan jeg ikke gennemskue, men har du en udtalelse fra en fagmand, er du naturligvis velkommen til at fremsende denne, så jeg kan vurdere, om der er tale om nye oplysninger.

Din klage er meget kortfattet og omhandler umiddelbart en del forhold, som er bortfaldet som følge af forældelse. Jeg kan derfor ikke tilbyde en revidering af alle tidligere anmeldte forhold,

Ankenævnet for Forsikring

27.

103651

som du beder om i din klage. Du er dog meget velkommen til at fremsende nyt materiale og til at komme med en nærmere begrundelse for klagepunkter, hvis du mener, at der er nye oplysninger, som kan begrunde en genoptagelse."

Af skadeanmeldelse af 23/9 2024 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato) 02/11/2022
Hvordan blev skaden opdaget? Skimmel lugt og udposninger i puds
Hvad er skaden? (hvad er skaderamt) Skimmel lugt og tydelige udposninger
Hvad er årsagen til skaden? Ingen ide
Hvor er skaden lokaliseret? Midterværelse og køkken"

Selskabet har i mail af 25/9 2024 til klageren bl.a. anført:

"Du har anmeldt skimmel lugt og udposninger i puds, ses i midte værelse og køkken
Fra tilstandsrapporten punkt 8.1, fremgår det at vægge har misfarvninger og opfugtninger. Der er samtidig taget et særligt forbehold i din police omhandlende punkt 8.1. Forhold anmærket i din tilstandsrapport, dækkes ikke af din forsikring.

Forholdet afvises derfor dækning, henvist til betingelsernes punkt 4.1.

Umiddelbart minder det anmeldte forhold om en tidligere anmeldt skade, se mail af d. 3. juli 2024."

Hertil har klageren i mail af 25/9 2024 til selskabet bl.a. bemærket:

"Det sted der var misfarvninger i tilstandsrapporten er et helt andet sted i huset. I kan ikke blive ved med at benægte al skade på huset, vi kan snart ikke klare mere. Og vi kan pt. ikke bo i huset!"

Af selskabets mail af 26/9 2024 til klageren fremgår bl.a.:

"Afgørelsen er truffet ud fra anmærkningen i tilstandsrapporten punkt 8.1, her står at vægge har opfugtning bla. mod nord i stuen, når ordet bla. bruges af den bygningssagkyndige i rapporten, så er det et generelt forbehold for alle væggene i ejendommen."

Det fremgår af policen:

"Særlig undtagelse
Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens indvendige vægge samt de bagvedliggende konstruktioner jf. tilstandsrapporten pkt. 8.1, som følge af fugt."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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.

...

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 ufyldstgørende, 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."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1977 og er overtaget af klageren den 15/10 2019. Huset er opført med murstensvægge med hulrum. Der var ved overtagelsen glasvæv/tapet på væggene, hvilket klageren har nedtaget. Gulve er udført med en isoleret strøkonstruktion på et betondæk.

Nævnet lægger til grund, at klagen angår: 1. Fugt i gulv. 2. Defekt gasfyr. 3. Fliser i bryggers. 4. Brændeovn. 5. Vandindtrængen fra taghætter. 6. Revner i indervægge og ydermur. 7. Fugt i indervægge. Selskabet har anført, at klagerens krav vedrørende forhold 1-5 er forældede, at forhold 6-7 ikke opfylder forsikringens skadebegreb, og at forhold 7 endvidere er beskrevet i tilstandsrapporten og omfattet af et policeforhold. Klageren ønsker den erstatning, han er berettiget til.

1.-5. Fugt i gulv, defekt gasfyr, fliser i bryggers, brændeovn og vandindtrængen fra taghætter

Klageren anmeldte den 28/10 2019 forhold 1, fugt i gulv. Han oplyste, at undergulvet var opfugtet, og at der lugtede jordslået. Husforsikringen har ydet dækning for følgeskader efter rørbrud/vandskade, og det indklagede selskab har ved afgørelser af 20/12 2019, 15/1 2020 og

Ankenævnet for Forsikring

29.

103651

17/1 2020 anerkendt at dække fugtskader i stue og mellemgang, hvor husforsikringen ikke dækker. Selskabet har opgjort erstatningen til 59.800 kr. Klageren har anført, at der er tale om så omfattende skader, at det ikke alene kan dreje sig om vandskade fra badeværelse.

Klageren anmeldte den 13/11 2019 forhold 2, defekt gasfyr. Han oplyste, at der var fejl på varmtvandsbeholder, at fyret konstant stod med overtryk, og at overtryksventilen væskede. Den 10/3 2020 anmeldte han, at gasfyret kørte underligt uden rigtig at varme. Selskabet afviste den 19/11 2019 at yde dækning under henvisning til, at en udbedring efter afskrivning ikke vil overstige forsikringens bagatelgrænse. Den 31/3 2020 fastholdt selskabet sin afgørelse og anførte desuden, at der var opstået nye defekter på gasfyret, fordi klageren ikke havde fået udbedret/udskiftet varmtvandsbeholderen. Klageren har anført, at gasfyret er produceret i 2003 og taget i brug i 2008 ifølge tilstandsrapport. Klageren har i 2020 betalt 27.000 kr. for et nyt gasfyr.

Klageren oplyste den 16/1 2020, at der under udbedringsarbejdet med gulvene var konstateret revner i gulvfliser i brygges og gang (forhold 3). Han indsendte den 10/3 2020 en skadeanmeldelse. Den 26/3 2020 anerkendte selskabet at dække 10.500 kr. for lægning af nye fliser, men afviste at dække i henhold til klagerens fremsendte tilbud, idet dette omfattede et nyt, forbedret terrændæk.

Klageren anmeldte den 13/4 2020 forhold 4, brændeovn. Han oplyste, at han ved aftagning af skorsten havde konstateret, at bagventilen var rustet i stykker. Selskabet afviste den 29/6 2020 at yde dækning under henvisning til, at besigtigelseskonsulenten vurderede, at den runde plade bag på brændeovnen kunne skiftes, og at omkostningen hertil ikke oversteg bagatelgrænsen på 5.000 kr. Klageren har anført, at brændeovnen ikke var nylig (2014) som benævnt, men betydeligt ældre og lige til at smide ud.

Klageren anmeldte den 26/9 2020 forhold 5, taghætter. Han oplyste, at vand drypper ind af alle tagmonterede udluftninger fra skorsten, emhætte, gasfyr og toiletudluftning, hvilket han opda-

Ankenævnet for Forsikring

30.

103651

gede i forbindelse med et regnskyl. Selskabet afviste den 15/10 2020, at der var tale om en dækningsberettigende skade, der havde været til stede på overtagelsestidspunktet.

Klageren klagede den 9/8 2024 til selskabets klageafdeling, idet han anførte, at han ønskede at få alle sine ejerskifteforsikringssager revurderet. Selskabet anførte den 16/9 2024, at der var indtrådt forældelse for alle skader, herunder forhold 1-5, der var anmeldt mere end 3 år forinden.

Klageren har anført, at han løbende har anmeldt skader, og at sagen derfor ikke er forældet. Klageren har anført, at sagen er trukket ud, fordi selskabets sagsbehandlingstid har været lang.

Nævnet bemærker, at klagerens eventuelle krav på erstatning forældes enkeltvist for hver skade for sig. Der gælder en 3-årig forældelsesfrist, der løber fra det tidspunkt, hvor klageren fik kendskab til skaden, jf. forældelseslovens § 2 og § 3. Når en skade anmeldes til selskabet, inden der er indtrådt forældelse, indtræder der dog tidligst forældelse 1 år efter, at selskabet helt eller delvist afviser at dække skaden, jf. forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 1. punktum.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerens eventuelle krav på yderligere erstatning for skadeforhold 1-5 er forældet forud for, at klageren klagede til nævnet den 22/5 2025.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at skadeforhold 1-5 er konstateret og anmeldt i 2019-2020, ligesom selskabet i 2019-2020 har truffet afgørelse angående skadeforhold 1-5 og afvist dækning helt eller delvist i forhold til de krav, som klageren har fremført. Både den 3-årige og den 1-årige forældelsesfrist var således udløbet, da klageren den 22/5 2025 klagede til nævnet.

6. Revner i indervægge og ydermur

Klageren anmeldte den 10/4 2020 skader på indermurværk. Den 15/10 2020 tilbød selskabet pr. kulance at dække, at der monteres BMF vindtrækbånd for yderligere vindafstivning af tagkonstruktionen. Selskabet opfordrede klageren til at indhente et tilbud. Den 23/3 2022 genanmeldte klageren skaden og oplyste, at "skaden skulle have været udbedret af jer i 2020 men fik

at vide af det ikke var noget der ville blive værre, så det skulle bare pudses op igen. Dog er det kun blevet værre og revner løber nu i hele husets længde mod syd". Selskabet foretog ny besigtigelse den 19/5 2022 og afviste den 27/5 2022 at yde dækning for revner. Den 3/10 2023 anførte klageren i ny skadeanmeldelse, at "Lige som sidste gang knækker alle vores indervægge ... vi har forgæves forsøgt at lave skaden, men den vender tilbage. Denne gang i større omfang end forrige gang". Selskabet foretog besigtigelse den 25/10 2023 og fastholdt herefter sin afgørelse.

Klageren har anført, at der ikke er tale om kosmetiske skader i væggen. 3/4 af husets indervægge revner mere og mere og udvider sig ved regn og fugt. Skaden er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Klageren havde ikke påtænkt at fjerne glasvæv, men da der var store fugtskader i vægge efter overtagelsen, var det nødvendigt. Det udgør ikke almindelig vedligeholdelse, hvis vægge skal pudses op en gang om året. Klageren har fremlagt fotos.

Selskabet har anført, at der er tale om forventelige og kosmetiske revner, der ikke udgør en skade, og som – bortset fra en enkelt revne mod sydvest – ikke har udviklet sig siden første besigtigelse i 2020. Selskabet har anført, at årsagen til revnerne er, at forankringsjern i tagkonstruktionen er fastgjort til murværket og skaber bevægelsesrevner. Denne forankring er tidstypisk, og revnerne vil opstå igen, selvom de forsøges repareret. Selskabet har anført, at revnen mod sydvest er en bevægelsesrevne i forbindelse med læmur.

Det fremgår af selskabets mail af 15/10 2020, at selskabets konsulent har oplyst, at der er registreret mindre vandrette revner på indvendig side af sydvendt ydervæg i ca. 1,8 m højde. Der er ikke noget, der tyder på, at revnen er aktiv/i bevægelse. Væggen er spartlet og der er ikke kommet revner efter spartlingen, spartelmassen er blot sunket. I det sydlige hjørne i stue ses en mere tydelig revne. Det er ikke unormalt, at der kan opstå revner i letbeton i huse af den alder som følge af bevægelser. Konsulenten kan dog ikke udelukke, at revnen også kan være forårsaget af forankringsjern til tagkonstruktionen. Revnerne er uden betydning for murværkets stabilitet og har ingen indvirkning på væggens funktion. Man kan dog med fordel montere BMF vindtrækbånd for at vindafstive tagkonstruktionen yderligere.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 23/5 2022, at der i stuen ses vandret revnedannelse ca. 30 cm fra loft i tre hjørner. I værelse ses let revnedannelse på begge sider af vindue, i soveværelse ses vandret revnedannelse vest for vindue og i bryggers ses vandret revnedannelse over skab. Udvendigt ses vandret revnedannelse på nordvendt gavl under rulleskifte. Mod sydvest ses læmur og murværk med lodret sætningsrevne. På sydvendt facade ses vandret revne, og mod nordøst ses revnedannelse på begge sider af dør. Revnerne i murværk ses umiddelbart ikke at have udviklet sig væsentligt siden oktober 2020. Årsagen til revnerne vurderes at være forankringsjern til tagkonstruktionen, som er fastgjort til murværket. Denne forankring er normal for opførelsestidspunktet i 1977, og revnerne er af kosmetisk karakter uden betydning for husets stabilitet. Klageren har fjernet glasvæv fra væggene, og havde der stadig været glasvæv, ville revnerne indvendigt ikke være synlige. Revnen mod sydvest ses at have udviklet sig, hvilket skyldes, at soklen for læmur er i bevægelse og trækker murværket nedad.

Det fremgår af note fra selskabets besigtigelseskonsulent den 17/11 2023, at "Revnerne ses visuelt præcis som i sag 4 og sag 7 – FT oplyser, at han har udbedret revnerne, men at det er kommet igen. Årsagen er stadig bevægelsesrevner fra forankringsjern som har været på virket af fugt grundet revner i facader. Det kan ikke nægtes at bevægelser i tagkonstruktionen er skyld i revnerne, men FT har ikke gjort noget for at udbedre. Revnerne er blot af kosmetisk karakter – De har ikke været synlige på overtagelsen, da der har været tapet/filt på væggene. FT har fjernet alt tapet/filt og forsøgt at glatspartle vægge. Revnerne bliver ved med at komme som følge af mindre bevægelser. De steder hvor der stadig er tapet/filt er der ingen revner at se (Køkken). Der er stadig revner udvendigt som ikke er gjort noget ved. FT har tidligere fået dækket BMF bånd i tagkonstruktionen pr. kulance, men dette ses ikke udført, selv om han siger at han har haft HV til at udføre – men han kunne ikke finde faktura".

Det fremgår af punkt 3.1 og 4.3 i sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten, at der er revne i ydervæg og fundament/sokkel ved vindue til terrassen ved gavl mod vest, som ikke er udbedret.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en dækningsberettigende skade i relation til revner i vægge. Nævnet kan ikke pålægge selskabet at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på notaterne fra selskabets besigtigelser, hvor der beskrives bevægelsesrevner af kosmetisk karakter uden konstruktiv betydning. Nævnet har henset til fotos. Det er ikke godtgjort, at der er tale om revnedannelser, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder.

Nævnet bemærker, at selskabet i 2020 har tilbudt klageren at dække, at der monteres BMF-bånd fra tagkonstruktionen for yderligere afstivning og for derved at imødegå bevægelser fra tagkonstruktionen.

7. Fugt i indervægge

Klageren oplyste i en mail den 10/1 2020, at vægge var stærkt skadede af fugt, idet puds ikke længere hænger ved væggen, efter tapet er blevet fjernet for affugtning. Under selskabets besigtigelse den 25/10 2023 anmeldte klageren, at der er fugt og skimmel på bagside af et foto, der har hængt på den vestvendte væg, og at der er fugt i bunden af skillevæg mellem køkken og værelser. Den 23/9 2024 anmeldte klageren, at der i midterværelse og køkken var skimmellugt og tydelige udposninger i puds.

Klageren har anført, at der danner sig store skimmelplamager på vægge forskellige steder i huset. Der opstår skimmel på bagside af selv en billedramme. De kan ikke længere have møbler stående op ad ydervæggen, og de har udbedret kuldebro ved at lægge gulvvarme. Men fejlene er fortsat med at komme gennem hele forløbet. Puds falder af eller bobler ud flere steder i huset, og skruer og fodlister har fugtskader. Klageren har anført, at de har købt vinduer med ventiler, at de lufte dagligt ud, at de har købt en affugter, til når der er høj luftfugtighed i huset, og at de har lavet nye faskiner og dræn hele vejen rundt om huset. Klageren har den 23/10 2025 oplyst, at de nu har været nødt til at fraflytte boligen pga. skimmelsvamp og deres lille barn.

Klageren har anført, at de misfarvninger, der er nævnt i tilstandsrapporten, angår et andet sted i huset.

Selskabet har anført, at de anmeldte skadeforhold vedrørende fugt i indervægge ikke er dækningsberettigende henset til, at der er anmærkninger i tilstandsrapportens punkt 8.1, og at selskabet på baggrund heraf har taget et policeforbehold for skader som følge af fugt i vægge. Selskabet har anført, at der ikke er oplysninger om, at der på overtagelsestidspunktet i 2019 var skimmelforekomster af sådan karakter, at det påvirker indeklimaet i boligen nævneværdigt.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 25/10 2023, at "Anmeldt forhold omhandler: Ydervæggen er opfugtet i et område, så der kommer mug bag på billeder ... Årsagen til den lokale opfugtning indvendigt skyldes revner i udvendige murværk. Det kan ikke afvises, at der er en kuldebro i væggen, og opfugtningen skyldes kondensdannelse. Da der generelt ses høj luftfugt i beboelsen. Konstruktionen er sædvanlig og er ikke ændret siden opførelsen 1977, dog er de udvendige mørtelfuger tidligere udskiftet. Der er ingen følgeskader at se på vægge, ud over at den konstaterede opfugtning på ophængte fotos. Revnerne har været til stede på overtagelsen for 5 år siden, og er ikke blevet udbedret. FT er tidligere gjort opmærksom på forholdet. ... Foto 1. I et mindre område op til 1m² måles væggen halvtør til let opfugtet – øvrige væg måles normal tør. Foto 2. Der ses revner i mørtelfugen mellem rulleskiftet og øvrigen murværk som giver mulighed for vandindtrængning".

Det fremgår af selskabets mail af 1/2 2024, at "Den berørte skillevæg er mellem køkken og værelser. Årsagen til lettere forhøjet fugt i bunden af skillevæg er opstigende grundfugt og eventuel nedsat funktion af murpap. Der ses omkring det anmeldte forhold ikke skader på gulv eller vægge. ... Opstigende grundfugt kan forekomme i bygninger fra 1977, hvor murpap med tiden kan have mistet noget af sin funktion. ... I øvrigt er det oplyst, at der i forbindelse med udbedring af en skade er skiftet gulvkonstruktion, og at væggene i den forbindelse er blevet pudset/spartlet. Et pudslag kan også være med til at transportere fugt fra grunden til vægge, hvis murpappen er overpudset".

Det fremgår af punkt 8.1 "Indvendige vægge" i tilstandsrapporten med karakteren K1, at "Vægge har misfarvninger: - flere steder og i hjørner i værelse mod sydøst. Note: Skaden kan skyldes kuldebro i vægkonstruktioner, for høj luftfugtighed kombineret med utilstrækkelig opvarmning og ventilation, tidligere opstillet inventar m.m.". Det fremgår videre med K1, at "Vægge har opfugtning bl.a.: - flere steder mod nord i stue mod sydvest. Note: Skaden kan skyldes kuldebro i vægkonstruktioner, for høj luftfugtighed kombineret med utilstrækkelig opvarmning og ventilation, tidligere opstillet inventar m.m.".

Det fremgår som "særlig undtagelse" i policen, at "Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens indvendige vægge samt de bagvedliggende konstruktioner jf. tilstandsrapporten pkt. 8.1, som følge af fugt."

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for de anmeldte skader angående fugt i indervægge under henvisning til den særlige undtagelse i policen for skader i og fra indvendige vægge som følge af fugt.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at de anmeldte fugtskader – herunder skader på puds og lokale skimmeldannelser på vægge – er udtryk for skadetyper, der må anses for omfattet af selskabets policeforbehold, der gælder for alle indvendige vægge.

Nævnet har videre lagt vægt på, at policeforbeholdet henviser til tilstandsrapportens punkt 8.1, hvor der beskrives misfarvninger og opfugtninger på indvendige vægge. Tilstandsrapportens formuleringer indikerer, at de beskrevne forhold angår flere steder i ejendommen. Det følger af § 1, nr. 1, i bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, at selskabet kan tage et policeforbehold.

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

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

36.

103651

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', written in a cursive style.

Peter Thønnings