

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. januar 2026 blev i sag nr. 103706:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 1/6 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vedr. skade [1], [2], [3]

Vi overtog vores nye, dengang 10 årige hus d. 31-1-2020.

Under maling af indvendige vægge i samme måned, konstatere vi fugtproblemer i den øverste del af væggen i kælder i vestsiden mod vores terrasse.

Vi kontakter straks Frida/DOMUS ejerskifte forsikring, og der bliver sendt en byggesagkyndig ud til os.

Den byggesagkyndige, henviser til at det var usædvanligt mængder nedbør der havde været i de forgangne måneder op til vi overtog huset, der havde gjort at fugten var trængt ind, og at den omkringliggende jord var mættet med vand og at det pga. denne særlige hændelse formodentlig ikke ville opstå igen.

(Denne vurdering, var helt klart en fejlurdering fra taksator side, da vores terrasse som ligger op til huset, er belagt med fliser, og hvor størstedelen af vandet løber af ud mod græsplæner, som er i lavere niveau end bygningen)

Derfor afventer vi, men kan se at fugten fortsætter året efter, og vi tager derfor fat i DOMUS igen i juli 2021. (Det skal siges at problemet kun opstod i vintermånederne) resten af året nåede huset at tørre ud. Dette forlænger også processen, da det kun er ca. 3 mdr. på året at vi har haft problemet også dermed også at se om tiltag har hjulpet.

Ankenævnet for Forsikring

2.

103706

Vi har været aktive i hele forløbet med at få undersøgt, hvad årsagen var til fugten, men hverken murer, kloakfolk, tømrer, har kunne komme med årsagen til problemet. Heller ikke DOMUS, kunne hjælpe med tiltag.

Først ved kontakt til [tømrerfirma], d. 21.5.2024 (rapport er vedhæftet), som har været ude for en lignende sag, ved et hus, der opbygningsmæssigt minder om vores hus, og hvor løsningen var som han beskriver med bl.a. fuger, zinkarbejde kunne vi oplyse Frida/Domus hvad der var galt, og hans vurdering af sagen.

Det har ikke været muligt at afslutte sagen før, da ingen eksperter har kunne rådfører os med problemet, og derfor har vi jo heller ikke kunne komme videre med sagen. Vi beslutter os for at få [tømrerfirma] til at gå HELE vestsiden af huset igennem og lade dem udfører, hvad de mener der kan være årsagen. Det blev til en renovering af alle vestsidens fuger, samt renovering af Zink (som ikke er udført korrekt) samt fugning af el udtag og lampe stik.

Nu er vi altså nået hertil, at årsagen er som [tømrerfirma], påpegede var løsningen og årsagerne til problemet. Vi har været igennem en vinter med tørre kældervægge, som selvfølgelig er fantastisk.

Vi står nu tilbage med en regning på kr. 110.000,- som Domus/Frida ikke vil betale fordi sagen er forældet.

Da dette var en verserende sag, som ikke har kunne afsluttes, pga. manglende løsninger, finder jeg det uacceptabelt, at man henviser til at sagen er forældet.

Jeg forholder mig også til, at skaden VAR der, ved overtagelse af ejendommen, som vi anmeldte i første måned efter overtagelsen af huset.

Der står intet står i tilstandsrapporten, om defekte fuger/defekt zink problemer, som [tømrerfirma] har fundet på huset

Jeg må dog tilføje at DOMUS selv har været med til at forlænge sagen, med ualmindelige lange svartider i vores mail korrespondance, samt misinformation fra deres byggesagkyndige, som jo mente af vandet kom ind under jorden, og ikke fra væggene/vinduespartierne, som var tilfældet. Faktisk har vi følt at Frida/Domus bevist har prøvet at forlænge sagen, da vi har rykket flere gang for svar (ringet og mailet). Det gjorde jo at vi har haft gravet ud omkring væggene for at lede efter fejl som var relateret hertil, og ikke undersøge vægge samt zink over terræn. At der var fejl på fuger samt zink, kan i selvfølgelig få dokumentation fra os, da [tømrerfirma], har fotodokumentation af ALT.

Der har også været udfordringer mht. at Frda gik konkurs og blev overtaget af Domus – dette fik vi ingen besked om, men måtte selv konstatere det, da vi flere gange kontaktede dem.

Vi har alt mailkorrespondance liggende fra Januar 2020 til d.d. samt foto/videoer vi kan sende ved behov (både privat og fra [tømrerfirma]).

Vi gør opmærksom på at der har været en anden sag vedr. kloakpumpe som intet har med denne sag at gøre. Denne sag er løst via vores husforsikring hos [andet selskab]. Vi troede fejlagtigt at denne sag hørte sammen med vores problem med huset.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At de erkender og dækker skaden vedr. håndværkerudgifter og intet var nævnt i tilstandsrapporten."

Selskabet har den 25/9 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Som advokat for indklagede, Domus Forsikring A/S, herefter benævnt Domus Forsikring, skal jeg ved nærværende kommentere på den af klager indgivne klage.

I. Supplerende faktiske omstændigheder

Klager erhvervede ejendommen beliggende ... ved købsaftale af 13. september 2019.

Købsaftale med salgsopstilling fremlægges som sagens bilag A.

Tilstandsrapport for ejendommen, der i henhold hertil er opført i 2010, fremlægges som sagens bilag B.

Elinstallationsrapporten fremlægges som bilag C. Heraf fremgår (s. 14):

'Dele af installationen er defekt eller udført med forkert materiel Blænddæksel ved facade ved Terrasse er ikke korrekt kapslingsklasse.'

I forbindelse med handlen, tegnede klager 10-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos Domus Forsikring, og police med forsikringsbetingelser fremlægges som bilag D.

Efter oplysningerne i policen overtog klager ejendommen den 20. december 2019. Klager anmeldte vandindtrængen i kælderen den 23. februar 2020 og skadeanmeldelsen med fotos fremlægges som bilag E.

Klageafdeling traf d. 8. november 2021 afgørelse med afvisning af forholdet. Afgørelsen fremlægges som bilag F.

Først i august 2023 vendte klager tilbage til ejerskifteforsikringen med oplysning om fortsat fugt i kælderen.

Klager rekvirerede som følge af den fortsatte fugt- og vandindtrængen rapport fra [tømmerfirma], hvilken rapport af 21. maj 2024 er fremlagt af klager.

Af rapporten fremgår bl.a. (s. 7):

*'Åbning i murværk for at tjekke om sokkelløsning er ok.
Ingen fejl alt er udført rigtigt.'*

Domus Forsikring traf afgørelse d. 11. juli 2024. Afgørelsen med taksators vurderinger fremlægges som bilag G.

Klagers indsigelse af 15. juli 2024 fremlægges som bilag H.

Heraf fremgår (s. 1):

'Det vil sige, at det stadig er den første skade som er anmeldt ved overtagelse feb 2020, som ikke er løst.'

Domus Forsikring meddelte klager, at sagen var forældet ved afgørelse af 31. juli 2024, hvilken mail fremlægges som bilag I.

Efter at klager forsøgte at genoptage sagen, traf Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling herefter ved mail af 13. maj 2025, der fremlægges som bilag J.

Som det fremgår af klagen til ankenævnet, kræver klager, at Domus Forsikring betaler faktura fra [tømrerfirma], der fremlægges som bilag K.

Fakturaen er dateret 15. november 2024 og klager har således foretaget udbedring forud for denne dato.

II. Forældelse

Indledningsvist gøres det gældende, at klagers krav på dækning som følge af vandindtrængen i kælderen er forældet ved indlevering af klagen til Ankenævnet for Forsikring i juni 2025.

Klager anmeldte vandindtrængen i kælderen den 23. februar 2020, således at et eventuelt krav på dækning under ejerskifteforsikringen forældede den 23. februar 2023.

Som det fremgår af bilag G, har klager selv bekræftet, at der er tale om den samme skade som blev anmeldt i februar 2020.

Klager modtog afgørelse fra klage- og kvalitetsafdelingen d. 8. november 2021 med afvisning og forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5 er derfor ikke relevant.

Det bemærkes, at det ikke kan tillægges betydning, at klager rekvirerede rapport fra [tømrerfirma] med nye oplysninger i maj 2024, dvs. mere end 4 år efter overtagelsesdagen, idet sagen allerede på dette tidspunkt var forældet.

III. Bevis for dækningsberettiget skader

Såfremt ankenævnet måtte finde at et eventuelt krav ikke er forældet, gøres det gældende, at der ej heller i teknisk faglig henseende er ført bevis for dækningsberettiget skader.

I den af klager fremlagte rapport udarbejdet af ... fra [tømrerfirma] fremgår en række årsager, som kan have været årsag til den konstaterede vandindtrængen.

Det er ikke dokumenteret, om forholdene tilsammen eller individuelt har medført vandindtrængen i ejendommen, herunder skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Den rekvirerede rapport påviser således ikke, at der for de enkelte nævnte forhold foreligger en skade der nedsætter bygningens brugbarhed og værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og stand.

Det må derudover bevismæssigt komme klager til skade, at forholdet er udbedret uden nærmere undersøgelser af forholdene, således at Ankenævnet for Forsikring må lægge til grund, at rapporten udarbejdet af [tømrerfirma] ikke er tilstrækkeligt bevis for dækningsberettiget skader.

De af [tømrerfirma] påtalte forhold kommenteres yderligere i det følgende.

a) Fuger omkring vinduer

Det gøres gældende, at klager ikke har ført bevis for, at der forelå dækningsberettigede skader pr. overtagelsesdagen i 2019 vedrørende ejendommens fuger omkring vinduer.

Udbedring af utætte fuger er almindeligt vedligehold for en husejer og er ikke i henhold til forsikringsbetingelserne dækket.

b) Revner i sokkel og ved forskellingen mod taget

Klager ikke ført bevis for, at der per overtagelsesdagen d. 20. december 2019 forelå revner i sokkel og ved forskellingen mod taget, der opfylder skadebegrebet.

c) El-udtag

Rapporten udarbejdet af [tømrerfirma] fremlagt af klager, ses ikke at dokumentere, at der består ulovlige elinstallationer i henhold til ejerskifteforsikringens ulovlighedsdækning, hvorfor afvisningen af forholdet fastholdes.

Forholdet ses heller ikke at have medført skader i kælderen i ejerskifteforsikringens forstand.

I elinstallationsrapporten (bilag C, s. 14) er endvidere henvist til en ulovlig elinstallation på ejendommens facade ved terrassen. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold som er nævnt i elinstallationsrapporten.

d) Zinkarbejdet

Det ses ikke dokumenteret, at der består forhold ved zinkarbejdet som afviger nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme af samme alder og stand.

Ejerskifteforsikringen er ikke pligtig at dække udbedring, såfremt der enkelte steder ses ombuk i zinken. Dette opfylder ikke i sig selv skadebegrebet og er omfattet af almindeligt vedligehold.

Det ses derudover ikke at være dokumenteret at zinken er direkte årsag til vandindtrængen/fugt i kælderen, eller hvilket omfang af zinkarbejdet som måtte høre til den direkte årsag.

Det fremgår endvidere af rapporten fremlagt af klager på s. 7, at der været udført destruktive indgreb, og hulmuren mod soklen vurderes at være opført korrekt. Der ses derfor at være murpap i hulmuren, som leder eventuel vand der måtte finde ind i hulmuren ud igen, og blokerer for adgang i kælderkonstruktionen.

Afslutningsvist bemærkes, at der består en øget vedligeholdelsesbyrde for en husejer, der ejer et hus beliggende i første række til vand, og ejerskifteforsikringen er ikke pligtig at dække manglende vedligehold.

Domus Forsikring kan i øvrigt henholde sig til det i afgørelserne (bilag F, G, I og J) anførte."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 11/6 2019, elinstallationsrapport af 14/8 2019 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 23/2 2020 fremgår bl.a.: "Vi har lige overtaget ... og har observeret vand i kældere (se billeder og vedhæftet video).

Hvordan skal vi forholde os?"

Af selskabets brev af 8/11 2021 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har gennemgået jeres klage af den 4. november, og kan oplyse at jeg fastholder vores afvisning. Når årsagen til en skade ligger udenfor bygningen, er det ikke omfattet af ejerskifteforsikringens basisdækning. Dette gælder også selvom det uvirksomme dræn medfører en skade på ejendommen opstået efter overtagelse.

I har købt en ejerskifteforsikring med basisdækning, som alene omfatter forhold på ejendommens bygninger, jf. punkt 2 og 3 i jeres forsikringsbetingelser, og som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 20. december 2019. Allerede af denne grund kan vi ikke tilbyde forsikringsdækning for forhold ude på grunden, der omhandler udskiftning af drænpumpe samt rensning af brønde og afløb. Vedligeholdelse, rens og reparation af dræn, er jeres eget ansvar som husejer og desværre ikke noget, der er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Vores taksator ... har i forbindelse med hans besigtigelse den 9. september 2021 konstateret, at årsagen til fugtophobningen/indtrængen af vand i kælderydervægge skyldes en defekt drændykpumpe placeret i drænbrønd mod nordøst. Den defekte dræn-dykpumpe har bevirket overløb og tilbageløb under jeres brøndkarve, hvilket har medført opfugtning og vandindtrængen i jeres kældere.

Vores taksator har dertil noteret at de to steder der er konstateret opfugtning er mod nord i kælderrum mod nordøst på en flade svarende til 2,5 * 3 meter samt på væg mod vest i kælderrum mod sydvest på 2,0 * 2,5 meter. De konstateret forhold i kælderen stemmer overens med at de uvirksomme drænbrønde er placeret i disse områder, hhv. mod nordøst og mod sydvest. De øvrige kælderydervægge fremstår jf. vores taksators målinger tørre og uden spor efter skader.

Ankenævnet for forsikring har tidligere taget stilling til, at forhold ude på grunden ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens basisdækning se f.eks. kendelse 58.388 og 96.720 som I finder på Ankenævnet for Forsikrings hjemmeside.

Sagens status

Vi fastholder vores afvisning og lukker sagen

I kan indbringe vores afgørelse for Ankenævnet for Forsikring."

Af rapport af 21/5 2024 fra klagerens tømrer, der efterfølgende har stået for udbedringen af forholdene, fremgår bl.a.:

"Arbejdet er gennemgået og følgende mangler og fejl er registreret. Jeg har baggrund som tømrermester, gennem mange år og har selv prøvet og lært på den hårde måde hvor, vand trænger ind når man bor i første række til vandet. Her kan vand trænge ind alle vegne og kan sagtens løbe opad når det regner og stormer. Huse der ligger i første række til vandet, skal udføres anderledes end andre huse.

...

Zink arbejde ikke udført korrekt. Der mangler ombuk flere steder og ikke overlæg nok når huset ligger i første række mod fjorden Her kommer der vand ind når det blæser og regner

...

Fuger sluppet både mod zink og murværk

Fuger er ikke primet

Alle fuger skal udskiftes (Husk der SKAL primes)

...

Rigtig mange fuger sluppet fordi der ikke er primet.

Her trænger der vand ind når det blæser og regner fra fjorden

Alle fuger skal udskiftes (Husk der SKAL primes)

...

Dåser bag lamper ikke tætnet.

Her trænger der vand ind når det regner og blæser fra fjorden

...

Mørtel og mursten er løsnet pga. vindpræs

Fuger skal udskiftes og mørtel udskiftes

...

Blænd dæksler er ikke udført som udendørsdæksler og der er ikke fuget i dåser.

Vand løber lige ind og ned i muren

...

Åbning i murværk for at tjekke om sokkelløsning er ok.

Ingen fejl alt er udført rigtigt.

Fugtighed målt mod skydedør i hullet."

Af selskabets brev af 11/7 2024 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har gennemgået sagens dokumenter på baggrund af din henvendelse den 27. oktober 2023 vedrørende vandindtrængen, som du ønskede genoptaget.

Jeg skal på baggrund heraf, meddele at du ikke er fremkommet med nogen nye oplysninger, som kan ændre den afgørelse du har modtaget fra vores skadeafdeling. Det anmeldte forhold er derfor fortsat afvist.

Jeg har ved min revurdering lagt vægt på de konstaterede forhold ved gentagne besigtigelser af ejendommen, byggetegningerne, rapporten fra [tømrerfirma] samt de øvrige oplysninger på sagen.

Begrundelse

Du har tegnet den 10-årige ejerskifteforsikring med basisdækning. Denne forsikring dækker forhold der udgjorde en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 20. december 2019, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.A-4.B. Ved vurderingen af, om et forhold opfylder en skade under ejerskifteforsikringen, sammenlignes der med, hvad man måtte for-

vente på købstidspunktet i forhold til bygningens alder og de oplysninger man som køber har modtaget.

Klagens genstand

Sådan som jeg forstår din henvendelse af 27. oktober 2023, så har du tidligere haft kontaktet ejerskifteforsikringen i forbindelse med vandindtrængen af din kælder, hvorefter din henvendelse er blevet skadebehandlet. Det har efterfølgende vist sig, at du efter forsøgt skadesudbedring fortsat oplever vandindtrængen, dog i mindre omfang, og muligvis af andre årsager end først vurderet.

Sagsforløb

Første gang du henvender dig til ejerskifteforsikringen er i februar 2020. Her anmelder du vand i kælderen.

Dette blev besigtiget i februar 2020 af ejerskifteforsikringens taksator, der vurderede at årsagen var flere måneder med meget nedbør, hvorfor dræn, afløb mv. ikke kan følge med, idet der ikke kunne ses fejlkonstruktioner. Derfor blev du opfordret til at anmelde det til din husforsikring. Din husforsikring oplyser derefter, at den alene dækker følgeskader, men at du selv skal finde og udbedre årsagen til vandindtrængen.

I juli 2021 henvender du dig til ejerskifteforsikringen på ny, hvor du anmelder opfugtninger i kælderen. Her fremsender du i første omgang en udtalelse fra din kloakmand, hvori årsagen vurderes at være drænpumpen, som ikke starter op automatisk, hvorfor der til sidst kommer vand i kældervæggen, som medførte el-problemer.

I september 2021 besigtiger ejerskifteforsikringens taksator forholdet på ny.

I november 2021 afviser ejerskifteforsikringen det anmeldte forhold, med henvisning til drænet og dræn-pumpen som din kloakmand har oplyst om, idet ejerskifteforsikringen ikke dækker dræn, og andre forhold ude på grunden, men alene til bygningens fundament. Der ses at være en drænpumpe mod nørddøst og en mod sydvest, hvilket stemmer overens med de områder, hvor du oplever vandindtrængen.

I august 2023 vender du retur med dokumentation for, at kældervæggens yderside og fugtsikring har været gravet fri og undersøgt nærmere, hvortil der ikke kunne ses at være nogen fejlkonstruktioner som kunne medføre vandindtrængen. Du oplyser at vandindtrængen mod nørddøst er løst i henhold til drænpumpen, men at dette ikke er årsagen mod sydvest, da der slet ikke var dræn her.

Drænrør ligger som udgangspunkt helt nede ved gulvbelægningen i kælderen, hvorfor der ikke har været gravet dybt nok mod sydvest til at kunne se de drænrør der ifølge byggetegningerne du har fremsendt, burde ligge der.

Derfor har du ønsket din sag genoptaget på baggrund af de nye informationer. Ejerskifteforsikring har på baggrund heraf genbesigtiget din bygning, for at komme årsagen nærmere, hvortil der har været foretaget destruktive indgreb.

Omfang

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

103706

På nuværende tidspunkt ses der alene vandindtrængen mod sydvest. Dette har vist sig i den øverste del af kælderen mod sydvest, hvorfor vandet ikke vurderes at komme nedefra som tidligere.

Ankenævnet for Forsikring

10.

103706

Årsager

På baggrund af de besigtigelser der har været af din bygning, herunder også de destruktive indgreb der er blevet foretaget, er det ejerskifteforsikringens vurdering, at der ses flere konkurrerende årsager til den vandindtrængen, som du har oplevet. Disse årsager, vil blive redegjort separat og nærmere herunder.

Facadekonstruktionerne

Den 22. maj 2024 har du fremsendt en rapport fra din håndværker, [tømrerfirma], hvori din bygning bliver gennemgået.

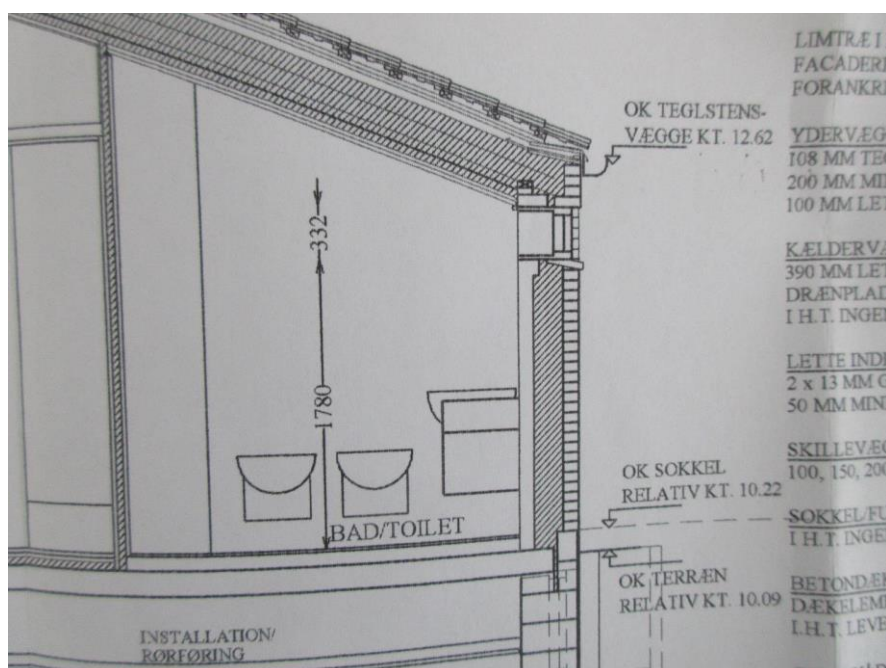
Der ses flere steder ved zinken, hvor vand har mulighed for at trænge ind. Dette ses i bygningsdelene der vender mod syd/sydvest ud imod fjorden. Når der blæser og regner, kan slagvand og regn blive presset gennem zinken, og i visse vejrforhold kan vand løbe baglæns og opad gennem konstruktionerne. Dertil ses det, at fugerne mange steder har sluppet imod zinken, og din håndværker oplyser, at disse fuger skal udskiftes, hvorefter de skal primes. Ved de større vindues- og facadepartier af glas, ses der at kunne stikkes en tomrestok ind i kanten af fugen og bagved konstruktionen.

Disse forhold medfører, at der kan trænge vand ind bag vindues- og glaspartierne, hvorefter vandet løber ned langs konstruktionerne indvendigt, hvor det ikke er sikkert der er indlagt murpap/vandtætning til kældervæggen, da det ikke fremgår af byggetegningerne.

Dertil har vores taksator ved hans besigtigelse kunnet konstatere revner i soklen under vindues- og glaspartierne. Disse revner kan ligeledes medføre, at vand har mulighed for at trænge ind bagved og opfugte de bagvedliggende og underliggende konstruktioner.

...

Af byggetegningerne fremgår bygningens ydermure som værende opført således:



Der ses således at være hulmur mellem for- og bagmuren, men dertil ses det, at der er lavet en mindre overgang mellem stueniveauet og kælderniveauet, hvor der er direkte adgang imellem. Det vil sige, at vand der trænger ind gennem facaden, og løber langs vinduerne indvendigt, eller som kan trænge igennem revner i soklen, ses at kunne løbe ned i kældervæggen og opfugte den. Dette stemmer overens med den vandindtrængen, som du har oplevet, idet den ses at komme oppefra og ikke nedefra.

Dette er således den ene af de konkurrerende årsager til den opfugtning du oplever.

Jord og vandaflledning

Det ses af dokumenter fra en nabo til ejendommen til kommunen i 2008, at naboen har været bekymret for, hvordan der skulle ske vandaflledning fra din bygning som stod til at blive opført på daværende tidspunkt. Dette skyldes at naboen ved opførelse af deres egen bolig har konstateret at der alene er en halv meter muldjord, og derunder 6 meter lerjord.

Vand har svært ved at trænge igennem ler, hvorfor det vil samle sig på overfladen i stedet.

Dertil har naboen selv 2 faskiner som er 17 meter lange, men oplyst at dette ikke har været tilstrækkeligt. Kommunen har til din nabo oplyst, at faskinerne på din grund er opført af 20 bioblokke som samlet burde kunne aflede regnvand fra 500m² tagflade, samt at faskinen overholder afstandskrav fra din nabo.

Ifølge byggetegningen ses faskinerne at være placeret mod sydvest ud mod din nabo, men hvor disse helt præcist er blevet placeret, kan jeg ikke se af byggetegningerne. På baggrund af oplysningerne fra naboen/kommunen, må det dog antages, at de ikke er placeret så langt fra bygningen, da der ikke ses at være langt fra din bygning til din nabos skel. Sammenholdt med oplysninger/bekymring af vandaflledning på grund af jordforhold, kan ejerskifteforsikringen ikke afvise, at der i perioder med meget nedbør, kan være problemer med at aflede tilstrækkeligt vand, hvorfor vandet opfugter jorden mere og gennem længere tid end i andre områder. Da terrænets placering er højere end hvad der fremgår af byggetegningerne, kan det have en indflydelse på den vandindtrængen som du har oplevet oppefra i kælderen.

Fugtsikring

Afslutningsvist er der blevet foretaget destruktive indgreb i bygningens ydervæg, for at se, om og hvor en eventuelt fugtspærre måtte være placeret.

Af bygningstegningerne ses der ikke at være nogen form for fugtsikring eller murpap i etageadskillelsen eller i vægkonstruktionerne.

Din håndværker har ved det destruktive indgreb kunnet konkludere, at murværket og sokkelløsningen er udført korrekt. Derfor ses der ikke at være skader på grund af konstruktionen af bygningen i sig selv.

I hulmuren kunne vores taksator se, at der var murpap ved nederste skifte, men at dette ikke var placeret med en hældning fra indermuren til ydermuren. Dette ville kunne hjælpe med at afvande vand og fugt som måtte være trukket ind i vægkonstruktionen, dog er dette ikke en nødvendighed, da vandindtrængen oppefra alene ses at skyldes utætheder i fuger og tilsvarende og mурpappet fungerer som fugtsikring i de områder det er placeret.

Da dette ikke i sig selv medfører nogen skader, er dette ikke noget ejerskifteforsikringen kan hjælpe med. Din håndværker har ved hans besigtigelse og vurdering af forholdet vurderet, at sokkelløsningen i murværket er korrekt udført.

Tilstandsrapporten

Følgende fremgår af tilstandsrapporten:

8. Indervægge/skillevægge

8.1 Indvendige vægge

K1

Indvendige vægge har revner i elementsamlinger i kælderværelset.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold som er nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor fugtskader eller tilsvarende som kan relatere sig til ovenstående anmærkning ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Destruktive indgreb

I mail af 12. januar 2024 har vores taksator efter hans besigtigelse den 9. januar 2024 bedt dig om at rette henvendelse til en murer, med henblik på nærmere undersøgelse af fugtsikringen. Mureren skulle udtage 3-4 sten ved fundamentet i hjørnet af bygningen, hvor du har oplevet fugtproblemer. Dette er vurderet til at tage omkring 2 timer, plus indmuring af stenene på et senere tidspunkt. Denne udgift dækker ejerskifteforsikringen.

Ved vores taksators genbesigtigelse den 24. januar 2024 kunne vores taksator se ind i hulmuren, men den nederste sten var ikke taget ud, hvorfor fugtsikringens afslutning ikke kunne undersøges nærmere.

Den 24. januar 2024 har du forespurgt, om hullet kunne lukkes efter vores genbesigtigelse. Da ejerskifteforsikringen ikke har kunnet se murpappets afslutning/placering har ejerskifteforsikringen på ny bedt dig om at kontakte din murer for at undersøge årsagen nærmere, hvor du bliver bedt om at få den nederste mursten pillet ud, for at sikre murpappets placering/afslutning. Ligeledes efterspørger vi billeder af fundamentet, murpappet, dets placering og andet der måtte findes relevant når murstenen var taget ud. Dette dækker ejerskifteforsikringen ligeledes.

Den 22. maj 2024 vender du retur med en udtalelse/rapport fra [tømrerfirma]. Her ses den nederste mursten ikke at være pillet ud, men at der i stedet er blevet foretaget en gennemgang med vurdering af årsager til vandindtrængen. Idet denne rapport til trods for ikke at undersøge det til tænkte nærmere, har belyst det som er vurderet til at være årsag til vandindtrængen, kan ejerskifteforsikringen ligeledes tilbyde at dække denne. Idet årsagen vurderes at være fastslået, kan du frit få sat de udtagne sten ind i muren igen.

Du bedes derfor venligst fremsende faktura for mureren der tog stenene ud i første omgang, faktura fra rapporten fra [tømrerfirma] samt faktura for isætning af de udtagne sten i hjørnet af bygningen. Dertil bedes du venligst fremsende kontooplysninger, hvortil fakturabeløbene bedes udbetales til.

Konklusion

På baggrund af ovenstående gennemgang, ses der således at være flere forskellige konkurrerende årsager til, at du oplever vandindtrængen i kælderen, som kommer oppefra.

Vandindtrængen kan således skyldes drænpumper, vandindtrængen i facaden grundet zink og fuger, og faskiner/lerjorden hvor vand ikke kan afledes tilstrækkeligt i henhold den nedbør der kan opleves i perioder.

For så vidt angår fuger og zink, så har fuger en levetid på omkring 5 år, men kan være kortere afhængigt af det vejrlig som fugerne udsættes for. Din bygning ligger ud til [vandet] mod vest, og oplever derfor et langt større vandtryk, der gør at fuger og zink påvirkes mere, og skal gennemgås, udskiftes og eventuelt repareres oftere.

Udskiftning og reparationer af fuger og zinkombøjninger, falder under almindeligt vedligehold på ejerskifteforsikringen, og er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen. Se hertil punkt 5.H i forsikringsbetingelserne.

For så vidt angår revnerne i soklen ved vindues- og glaspartierne kan dette give større adgang til vand at trænge ind, men dette er blevet vurderet til at være opstået efter din overtagelse af bygningen, da revnerne ikke ses af billederne fra ejerskifteforsikringens første besigtigelse tilbage i september 2020. Forhold der opstår efter din overtagelse af ejendommen, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, da det er et krav, at der har været en aktuel skade, eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

For så vidt angår faskiner og drænpumper, er dette ligeledes ikke omfattet af en ejerskifteforsikring. Se hertil punkt 3 i forsikringsbetingelserne. For så vidt angår terrænets placering/jordforhold, er dette et forhold som befinder sig ude på grunden. En ejerskifteforsikring dækker alene bygningen hen til dets fundament.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold ude på grunden, som måtte medføre skader på bygningen. Hertil hører flisebelægning og jord op af bygningen, samt eventuelt lerjord som kan gøre det svært for vand at blive ledt væk. Dette følger fast praksis hos Ankenævnet for Forsikring, og kendelser herom fra Ankenævnet kan fremsøges på deres hjemmeside.

Idet årsagen til at du oplever vandindtrængen vurderes en kombination af terrænets placering, jordbundsforhold og udtjente fuger kan ejerskifteforsikringen ikke hjælpe med dækning af årsagen, men alene de undersøgelsesudgifter som der er blevet oplyst om.

Sagens status

På baggrund af ovenstående gennemgang afvises forholdet efter genbehandling af nye informationer, og din sag vedrørende vandindtrængen i kælderen lukkes hos os, efter vi har modtaget faktura og kontooplysninger, og erstatning herfor er udbetalt.

Hvis du stadigvæk er uenig i vores afgørelse, har du mulighed for at påklage denne til Ankenævnet for Forsikring. Læs mere herom på www.ankeforsikring.dk.

Af klagerens mail af 15/7 2024 til selskabet fremgår bl.a.:

"Vi har gennemgået afgørelsen, som ikke helt stemmer overens med vores opfattelse. Derfor har vi vedhæftet vores input/kommentarer/sagsforløb og håber, at du vil se det igennem og give os en tilbagemelding på dette.

Samtidig afventer vi input fra [tømrerfirma], som desværre er på ferie og derfor først kan vende tilbage omkring uge 36.

...

Efter modtagelse af afgørelse vedr. vores klage, har vi efterfølgende følgende input, som ikke stemmer overens og derfor gerne vil bede om bliver revurderet fra jeres side:

Der bliver nævnt flere steder i rapporten om mulige problemer med dræn under huset samt faskine. Vi kan informere om at faskine samt dræn under huset ALTID har fungeret. Selv i dette voldsomme regnvejr vi har haft i de forgangene år, har vores faskine eller dræn altid fungeret optimalt. Vi har haft 2 skader samlet sket i vores tid i huset.

a. Første skade anmeldes hos jer feb. 2020 umiddelbart efter overtagelse af huset observerer vi fugt på øvre væg i kælderen på det store værelse se billede (bilag 1).

Som det ses af videoen, som er taget ved overtagelsesdagene, så er mængden af vand under tapetet meget stor og er ikke noget der er akut opstået, men har været der i længere tid. (I har allerede har video og billeder men er også vedhæftet her se bilag 2)

Jeres taksator besigtiger skaden feb. 2020 der vurderer at årsagen var efter flere måneder med meget nedbør hvorfor dræn, undergrund, afløb mv ikke kan følge med. Vi må herefter konkludere at det må have været en fejlvurdering fra taksatoren, da vores dræn og afløb fungerede som det skulle og at fugten KUN har vist sig i den øvre del af kældervæg. Hvis det havde været dræn/afløb, så ville det have været i den nedre del af væggen/ved gulvet og der er helt tørt. Denne skade har heller ikke noget med vores faskine at gøre, da denne er placeret på østsiden af huset altså i modsatte ende af hvor skaden er se tegning af placering af faskine (bilag 1).

Vi er opmærksomme på at første tegning (fulgte med køb af huset), var forkert og det er ændret efterfølgende hos kommunen. Faskinen er dermed registreret korrekt nu. Ganske rigtigt er placeringen ændret under opførelsen efter indsigelsen af naboen. Vi har løbende holdt øje med faskinen gennem årene vi har boet her og kan se igennem alle de skybrud der har været og kan konkludere at faskinen har en overskudskapacitet, som gør at selv ved ekstreme forhold virker, som den skal.

Det er denne skade vi stadig har problemer med fra feb. 2020 ved overtagelse af huset.

b. Den anden sag anmeldt juli 2021, har intet med den nuværende sag at gøre. Denne sag er blevet løst idet vores kloak var tilstoppet og en mulig defekt brøndpumpe. Vi udskiftede begge pumper for sikkerheds skyld og fik en grundig rens af vores kloakker og dræn. Dermed var væggen i værkstedet (rummet i Nord – se tegning bilag 1) tør igen og har været det siden.

Det vil sige, at det stadig er den første skade som er anmeldt ved overtagelse feb 2020, som ikke er løst. Dette blev vurderet af taksator i feb. 2020 til at være store mængder regne, dræn mm. Vi søgte

selvfølgelig en løsning, som kunne have medovennævnte ting at gøre, men kan konkludere at det hverken har med dræn, faskine eller meget regnvand i jord/undergrund der har været problemet. Samtidig har flere vurderet at selve konstruktionen er helt i orden bl.a. efter udgravningen omkring

terrassen samt udtagning af mursten. Vi har efterfølgende haft dialog med [tømrerfirma], som kender til disse udfordringer. Se venligst rapporten iht. Dokumentation fra [tømrerfirma]

Ankenævnet *for* Forsikring

15.

103706

Konklusion:

Efter grundig undersøgelse fra [tømrerfirma], er der kommet frem til, at det er fuger samt ind-dækninger ved zink er defekte.

Da denne skade blev observeret ved overtagelsen og anmeldt med det samme feb. 2020, er det en skade der har været gældende fra før overtagelsen af huset.

Samtidig står der ingen steder i tilstandsrapporten, om defekte fuger eller zinkinddækninger. Derfor må skaden være dækket under ejerskifteforsikringen.

Man må umiddelbart antage at ejerskifterapporten ikke har kontrolleret disse punkter på huset, da der ingen anmærkninger er herom.

Sagen har køre i uacceptabelt lang tid og stadig ikke er løst trods RIGTIG mange dialoger, aktioner og opfølgning fra vores side.

Som nævnt, så er vi bange for følgeskader, hvis der ikke bliver taget en aktion.

...

Bilag 2

Fra feb. 2020

Video vedhæftet mailen.

...

Vand ses ved gulv, men kommer fra top af væg — løber på indvending side af tapet."

Af selskabets mail af 31/7 2024 til klageren fremgår bl.a.:

"Tak for din mail den 15. juli 2024, som jeg nu har haft lejlighed til at gennemgå.

Jeg skal hermed vende retur på dine fremsendte bemærkninger til klagesvaret.

Du gør gældende, at der har været en misforståelse i henhold til dine anmeldte skader, og at der ikke i juli 2021 er sket en genanmeldelse af forholdet i kælderen mod sydvest, men i stedet en ny-anmeldelse af forholdet mod nordøst. Det forhold, som sagen drejer sig om, befinder sig mod sydvest, men at forholdet stammer fra den oprindelige anmeldelse i februar 2020.

Ejerskifteforsikringen har i svar på klage gjort gældende, at der kan være flere forhold, som påvirker den opfugtning du oplever i kælderen, herunder jordbundsforhold, dræn mv. men også de forhold som [tømrerfirma] oplyser om i deres rapport, herunder fuger, revnet mørtel og beskadiget el-udtag. Vores forståelse var, at forholdet var blevet anmeldt i juli 2021, hvorfor det har været behandlet herefter.

Idet du oplyser, at forholdet er fra den oprindelige anmeldelse i februar 2020, skal jeg meddele at dette forhold er forældet.

I dansk ret gælder der en forældelsesfrist på 3 år, fra et forhold konstateres. Dertil gælder der i forsikringsaftaleloven en forældelsesfrist, der varer 1 år fra et forhold er blevet afvist af forsik-

ringsselskabet, såfremt forældelsesfristen på 3 år fra forholdets konstatering måtte udløbe inden 1 års fristen fra afvisningen.

Forholdet er blevet konstateret og anmeldt til ejerskifteforsikringen den 24. februar 2020. Udgangspunktet for forældelse vil således være den 24. februar 2023.

Den sidste afgørelse, som der er blevet truffet i nærværende sag vedrørende vandindtrængen i kælderen mod sydvest, er fremsendt den 8. november 2021.

Forældelsesfristen for afvisning indtræder derfor den 8. november 2022. Idet forældelsestidspunktet for afvisningen ligger inden forældelsestidspunktet for den 3-årige frist, vil det være den 3 årige frist der finder anvendelse. Det forhold der er anmeldt den 24. februar 2020, vil således være forældet den 24. februar 2023.

Du har således haft 3 år fra du anmelder forholdet, til at undersøge årsagen nærmere, såfremt du har været uenig med vurderingen fra ejerskifteforsikringen, og vende retur med nye oplysninger af betydelig karakter. Dette ses ikke at være tilfældet, idet du først kontakter os på ny med nye informationer telefonisk den 4. august 2023. Den 6. august 2023 retter du skriftlig henvendelse til ejerskifteforsikringen, idet du har foretaget yderligere undersøgelser og udgravninger omkring bygningens sokkel/fundament.

Da ejerskifteforsikringen ikke ud fra de fremsendte oplysninger kunne vurdere, om der var tale om et nyt forhold, eller om det omhandlede det tidligere anmeldte, genbesigtigede ejerskifteforsikringen for at klarlægge dette.

Efter vores og [tømmerfirmas] besigtigelse af forholdet, er årsagen blevet vurderet og afgjort.

Du gør herefter gældende, at forholdet alene må skyldes de årsager som er nævnt i [tømmerfirmas] rapport, samt at disse årsager ikke har været nævnt i tilstandsrapporten. Ejerskifteforsikringen fastholder sin vurdering af, at der kan være flere årsager til den opfugtning du oplever, herunder også de årsager, som gøres gældende i rapporten fra [tømmerfirma]. Bygninger der ligger ud mod kyst kræver mere vedligehold af ejeren, da der vil være en større vind og vandpåvirkning. Dertil er der alene oplevet opfugtninger i et enkelt område mod sydvest, hvorfor generelle forhold i [tømmerfirmas] rapport ikke ses at gøre sig gældende. Opfugtningen kan som nævnt skyldes fugen og revnerne ved skydedøren, lige over det opfugtede område. Det løbende vedligehold der måtte opstå, er ikke noget der er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Idet der er tale om opfugtninger i det samme område som i den oprindelige anmeldelse i februar 2020, ses forholdet dog at være forældet.

Jeg henviser derfor til svar på klage af 11. juli 2024, og afventer faktura og kontooplysninger som nævnt heri."

Ankenævnet for Forsikring

18.

103706

Det fremgår af faktura af 15/11 2024 fra klagerens tømrer på 106.595,00 kr. inkl. moms. bl.a.:

"

Antal	Enhed	Beskrivelse	Enhedspris	Beløb
1,00	STK	Tømrerarbejde	11.450,00	11.450,00
1,00	STK	Murer-arbejde	5.400,00	5.400,00
1,00	STK	El-arbejde	4.331,00	4.331,00
1,00	STK	Blikkenslager	39.281,00	39.281,00
1,00	STK	Fuge-arbejde	24.814,00	24.814,00
Netto				85.276,00
Moms 25,00 % af 85.276,00				21.319,00
Total				<u>106.595,00</u>

"

Af selskabets mail til klageren af 13/5 2025 fremgår bl.a.:

"Tak for at fremsende faktura mv. vedr. udbedring af årsagerne til vandindtrængen. Jeg har gennemgået din sag på baggrund af din henvendelse den 22. august 2024 samt fremsendte fakturaer og yderligere oplysninger den 9. maj 2025. Ejerskifteforsikringen har den 31. juli 2024 besvaret dine spørgsmål i henhold til forældelse af din sag.

Sådan som jeg forstår den efterfølgende henvendelse, så er du til dels enig i, at din sag kan være forældet, men at det også skyldes ejerskifteforsikringens til tider langsomme besvarelser. Dertil gør du gældende, at de øvrige årsager ikke er anmærket i tilstandsrapporten, hvorfor de har været tilstede ved din overtagelse i december 2019.

Du oplyser at den vandindtrængen du har oplevet i kælderen mod sydvest, er den samme som du har haft anmeldt i marts 2020.

Ejerskifteforsikringen kan se to muligheder for nærværende sag. Enten så har den/de nu konstaterede årsag været tilstede ved din anmeldelse i februar 2020 eller også har der været en anden årsag til vandindtrængen i marts 2020, og den/de nu konstaterede årsag er opstået efterfølgende.

Havde den nu konstaterede årsag været tilstede i februar 2020, fastholder ejerskifteforsikringen at forholdet er forældet. Der blev den 25. februar 2020 og 6. marts 2020 truffet afgørelse af ejerskifteforsikringen, som du ikke ses direkte at have været uenig i, eller er vendt retur med før du oplever vandindtrængen på ny i juli 2021. Herefter behandles den fornyede vandindtrængen, og ejerskifteforsikringens kvalitet- og klageafdeling fastholder afvisningen den 8. november 2021

Herefter vender du først retur i juli/august 2023 med fornyede oplysninger og ønsker genoptagelse af din sag.

Det kan godt være at ejerskifteforsikringens svartid har været langvarig, men du har selv imellem ejerskifteforsikringens tidligere afgørelse ventet i første omgang 1 år og 3 måneder med at vende retur, og 1 år og 8-9 måneder i anden omgang.

Ejerskifteforsikringen ses derfor ikke at have trukket sagen i langdrag, eller at din sag alene har haft afventet ejerskifteforsikringens behandling. I stedet har sagen været under løbende behandling og nærmere undersøgelser af ejerskifteforsikringen.

Den anden mulighed er, at den vandindtrængen/opfugtning du oplever i februar 2020, juli 2021 og efterfølgende, at skyldes forskellige årsager.

De opfugtninger du tidligere har oplevet vurderes at skyldes dræn/kloak, hvilket fremgår af [kloakservice-firma] i august 2021. Årsagen til at du oplever vandindtrængen/opfugtninger ved din anmodning om genoptagelse i juli/august 2023 vurderes i stedet at være de årsager som [tømrer-firma] oplyser om. Disse årsager er utætte fuger omkring vinduer, zinkarbejdet, utætheder bag el-udtag samt revner i sokkel og forskellingen mod taget. Ingen af disse årsager har været anmærket i tilstandsrapporten.

For så vidt angår de elastiske fuger, så har disse en levetid på omkring 5 år. Ejerskifteforsikringen har ikke bemærket utætte/dårlige fuger ved de tidligere besigtigelser, men først ved besigtigelsen i januar 2024. Derfor må utætte/dårlige fuger der trænger til udskiftning/vedligehold være opstået efter din overtagelse af ejendommen i december 2019.

Generelt har [tømrerfirma] oplistet alle punkter der efter hans erfaring kan give vandindtrængen, men hvilken eller hvilke af punkterne der faktisk har givet vandindtrængen vides ikke, da det hele er blevet udbedret på samme tid. Det kan givet vis være, at en eller flere årsager har medført vandindtrængen hver for sig, men at det alene er når flere af årsagerne viser sig på samme tid, at det har medført vandindtrængen i sådan et omfang, at det har påvirket kælderens. Enkeltvis kan det være at ingen af dem medfører skade på bygningen.

For så vidt angår revnerne i soklen under vindues/dørpartierne samt ved forskellingen mod taget så fremgår disse revner ikke af billederne fra ejerskifteforsikringens tidligere besigtigelser. Derfor må disse revner ligeledes være opstået efter din overtagelse af ejendommen.

For så vidt angår utætheder bag el-udtag, så kan ejerskifteforsikringen ikke direkte fastslå, om disse har medført vandindtrængen, eller om der blot er tale om et forhold, der kunne medføre vandindtrængen. Af billederne fra [tømrerfirmas] besigtigelse ses de at fremstå med skader, men dette har ikke været tilfældet ved ejerskifteforsikringens besigtigelser.

For så vidt angår zinkbeklædningen, så skriver [tømrerfirma], at zinkarbejdet ikke er udført korrekt, da der ikke ses ombuk alle steder, samt at det ikke er alle steder der er overlæg nok, når huset ligger direkte ud til vandet.

Ejerskifteforsikringen skal ikke kunne afvise, at der kan være enkelte steder, hvor der mangler ombuk i zinken, men generelt ses der af billederne at være foretaget ombuk. Derudover har hulmuren mod soklen været besigtiget efter destruktive indgreb, og den vurderes at være opført korrekt. Der ses derfor at være murpap i hulmuren, som leder eventuel vand der måtte finde ind i hulmuren ud igen, og blokerer for adgang i kælderkonstruktionen.

Derfor vurderes det, at den smule vand som givet vis har kunnet trænge ind her, er af mindre omfang, og har været stoppet før det nåede til kælderkonstruktionen.

Ejerskifteforsikringen dækker som tidligere nævnt ikke forhold der er opstået efter din overtagelse af ejendommen. Allerede af den grund, dækker ejerskifteforsikringen ikke udskiftning af fuger, revner i sokkel eller revner i forskellingen ved taget.

Der er derfor alene zink og el-udtag tilbage. Ejerskifteforsikringen afviser el-udtag, idet disse ikke ses at have været beskadigede ved ejerskifteforsikringens besigtigelser, men først fremstår beskadigede efter [tømrerfirmas] nærmere undersøgelse.

I forhold til zink, er det ikke alle steder der mangler ombukning. Videre udgør mindre overlæg af zink ikke en skade under ejerskifteforsikringen, da dette har været normalt med mindre overlæg da bygningen blev opført, end man måske ville anbefale på nuværende tidspunkt. Det vides ikke, om eller i hvilket omfang at manglende ombukning af zinken har været direkte årsag til den vandindtrængen du oplever i kælderen. Der ses zink flere steder på gavlen mod sydvest Men det er alene et enkelt sted i kælderen der har været vandindtrængen/fugt og ikke under alle bygningsdele med zink. Derfor vil det maksimalt være en mindre andel af zinkarbejdet, som ville høre til faktisk skadeudbedring.

Det ses ikke at være dokumenteret at zinken er direkte årsag til vandindtrængen/fugt i kælderen, eller hvilket omfang af zinkarbejdet som måtte høre til den direkte årsag.

Der ses således enten at være tale om et forhold som er blevet forældet i henhold til tidligere mail fra ejerskifteforsikringen den 31. juli 2024 eller forhold som er opstået efter din overtagelse af ejendommen, eller som ikke er dokumenteret som direkte årsag samt dertilhørende omfang, og derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen. Ejerskifteforsikringen kan derfor ikke på det foreliggende grundlag dække den udbedring som der er foretaget af [tømrerfirma] i november 2024.

Lukning af hul/ Faktura [2] Som tidligere oplyst dækker ejerskifteforsikringen at hullet efter det destruktive indgreb i muren ved soklen lukkes. Du har fremsendt faktura [2] pålydende kr. 3.322,40. For at jeg kan sætte beløbet til udbetaling mangler jeg dog at modtage reg.- og kontoplysninger, hvor du ønsker at beløbet udbetalt til. Du bedes derfor venligst fremsende oplysningerne således at beløbet kan sættes til udbetaling.

Status

Ejerskifteforsikringen fastholder vores tidligere afvisning, og din sag vedrørende vandindtrængen/fugt i kælderen mod sydvest lukkes hos os.

Hvis du fortsat er uenig i vores afgørelse, har du mulighed for at påklage denne til Ankenævnet for Forsikring. Læs mere herom på www.ankeforsikring.dk.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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.

D Udbedring af manglende eller nedsat funktion af el-installationer i og på de forsikrede bygninger

samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter punkt 4, litra D, forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses-og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til FRIDA."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen den 20/12 2019. Ejendommen er opført i 2010, Klageren anmeldte den 23/2 2020, at der var fugtproblemer i den øverste del af væggen i kælder i vestsiden mod terrassen, og vedlagde fotos af vand langs nogle paneler i kælderen. Det fremgår af sagen, at selskabet har anerkendt dækning af klagerens udgift til tømrerens rapport af 21/5 2024 og faktura af 10/9 2024 på 3.322,40 kr. til dækning af destruktive undersøgelsesomkostninger, som klageren har afholdt. Nævnet lægger herefter til grund, at klageren ønsker, at selskabet dækker tømrerfirmaets faktura for udbedring af en række forhold, der ifølge klageren har løst problemet med vandindtrængen af 15/11 2024 på 106.595,00 kr. inkl. moms.

Klageren har anført, at det var en fejl vurdering fra selskabets taksators side, da taksator vurderede, at vandindtrængningen skyldtes, at grunden ikke kunne kapere mere vand, da det havde regnet meget i de forudgående tre måneder op til klagerens overtagelse af huset. Klageren har anført, at antagelsen bevirkede, at der blev søgt efter løsninger under jordniveau, bl.a. vedrørende om der var fejl ved drænrør, hvilket har været skyld i den lange proces, der har været forbundet med at finde den egentlige skadesårsag. Klageren har oplyst, at hun fik et tømrerfirma til at gennemgå vestsiden af ejendommen. Tømrerfirmaet udarbejdede en skaderapport med angivelse af forhold, der skulle udbedres. Efterfølgende har tømrerfirmaet foretaget udbedring, der bl.a. omfatter en renovering af alle vestsidens fuger, renovering af zink, der ikke er udført korrekt, og fugning af el-udtag og lampestik. Klageren har oplyst, at hun herefter har haft en vinter med tørre kældervægge, hvorfor udbedringen har vist sig at være korrekt og har løst

problemet. Klageren har anført, at der intet er nævnt i tilstandsrapporten om defekte fuger eller defekt zink på ejendommens vestside. Hvad angår, at selskabet har gjort gældende, at sagen er forældet, har klageren anført, at dette er uacceptabelt, når der er tale om en verserende sag, der ikke har kunnet blive afsluttet pga. manglende løsninger.

Selskabet har i første række afvist dækning af at dække tømrerfirmaets faktura for udbedringsarbejdet med henvisning til, at forholdet er forældet. Klageren anmeldte vandindtrængning i kælderen den 23/2 2020 og et eventuelt krav på dækning under ejerskifteforsikringen er derfor forældet den 23/2 2023. Selskabet har anført, at klageren selv har bekræftet, at der er tale om den samme skade, som blev anmeldt i 2020.

Såfremt nævnet måtte finde, at der ikke er indtrådt forældelse af klagerens krav, har selskabet i anden række anført, at klageren heller ikke har bevist, at der er tale om dækningsberettigende skader. I den fremlagte rapport fremgår en række årsager, der kan have været årsag til den konstaterede vandindtrængning. Selskabet har anført, at der er tale om konkurrerende årsager, og at det ikke er dokumenteret, om forholdene tilsammen eller individuelt har medført vandindtrængning i ejendommen og herunder skader i ejerskifteforsikringens forstand. Hvad angår fuger omkring vinduerne, har selskabet anført, at klageren ikke har bevist, at der forelå dækningsberettigende skader vedrørende ejendommens fuger omkring vinduerne på overtagelsestidspunktet. Selskabet har påpeget, at udbedring af utætte fuger er almindelig vedligehold for en husejer. Hvad angår revner i sokkel og ved forskellingen mod taget har selskabet anført, at klageren ikke har ført bevis for, at der på overtagelsestidspunktet var forhold herved, der opfylder skadebegrebet. Hvad angår zinkarbejdet, er det ikke dokumenteret, at der er forhold ved zinkarbejdet, der afviger nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme af samme alder og stand. Selskabet har anført, at det ikke ses at være dokumenteret, at zinken er direkte årsag til vandindtrængning/fugt i kælderen, eller hvilket omfang af zinkarbejdet, der måtte høre til den direkte årsag. Hvad angår El-udtag, har selskabet anført, at rapporten udarbejdet af tømrerfirmaet, som klageren har fremlagt ikke dokumenterer, at der på overtagelsestidspunktet var ulovlige elinstallationer i henhold til ejerskifteforsikringens ulovlighedsdækning, lige som forholdet ikke ses at have medført skader i kælderen i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor afvisningen af

forholdet fastholdes. Selskabet har anført, at det må komme klageren bevismæssigt til skade, at der er foretaget udbedring uden en nærmere klarlæggelse af skadeårsagerne, og herunder at rapporten udarbejdet af tømrerfirmaet ikke udgør tilstrækkeligt bevis for dækningsberettigede skader. Selskabet har påpeget, at der består en øget vedligeholdelsesbyrde for en husejer, der ejer et hus beliggende i første række til vand, og at selskabet ikke er forpligtiget til at dække manglende vedligeholdelse.

Det fremgår af rapport af 21/5 2024 fra klagerens tømrer, at "Arbejdet er gennemgået og følgende mangler og fejl er registreret. Jeg har baggrund som tømrermester, gennem mange år og har selv prøvet og lært på den hårde måde hvor, vand trænger ind når man bor i første række til vandet. Her kan vand trænge ind alle vegne og kan sagtens løbe opad når det regner og stormer. Huse der ligger i første række til vandet, skal udføres anderledes end andre huse. ... Zink arbejde ikke udført korrekt. Der mangler ombuk flere steder og ikke overlæg nok når huset ligger i første række mod fjorden. Her kommer der vand ind når det blæser og regner. ... Fuger sluppet både mod zink og murværk. Fuger er ikke primet. Alle fuger skal udskiftes. (Husk der SKAL primes). Rigtig mange fuger sluppet fordi der ikke er primet. Her trænger der vand ind når det blæser og regner fra fjorden. Alle fuger skal udskiftes (Husk der SKAL primes). ... Dåser bag lamper ikke tætnet. Her trænger der vand ind når det regner og blæser fra fjorden. Mørtel og mursten er løsnet pga. vindpræs. Fuger skal udskiftes og mørtel udskiftes. ... Blænd dæksler er ikke udført som udendørsdæksler og der er ikke fuget i dåser. Vand løber lige ind og ned i muren. ... Åbning i murværk for at tjekke om sokkelløsning er ok. Ingen fejl alt er udført rigtigt. Fugtighed målt mod skydedør i hullet."

Selskabet har i brev af 11/7 2024 til klageren bl.a. anført, "Årsager: På baggrund af de besigtigelser der har været af din bygning, herunder også de destruktive indgreb der er blevet foretaget, er det ejerskifteforsikringens vurdering, at der ses flere konkurrerende årsager til den vandindtrængen, som du har oplevet. Disse årsager, vil blive redegjort separat og nærmere herunder. Facadekonstruktionerne: Den 22. maj 2024 har du fremsendt en rapport fra din håndværker, [tømrerfirma], hvori din bygning bliver gennemgået. Der ses flere steder ved zinken, hvor vand har mulighed for at trænge ind. Dette ses i bygningsdelene der vender mod syd/sydvest

ud imod fjorden. Når der blæser og regner, kan slagvand og regn blive presset gennem zinken, og i visse vejrforhold kan vand løbe baglæns og opad gennem konstruktionerne. Dertil ses det, at fugerne mange steder har sluppet imod zinken, og din håndværker oplyser, at disse fuger skal udskiftes, hvorefter de skal primes. Ved de større vindues- og facadepartier af glas, ses der at kunne stikkes en tommestok ind i kanten af fugen og bagved konstruktionen. Disse forhold medfører, at der kan trænge vand ind bag vindues- og glaspartierne, hvorefter vandet løber ned langs konstruktionerne indvendigt, hvor det ikke er sikkert der er indlagt murpap/vandtætning til kældervæggen, da det ikke fremgår af byggetegningerne. Dertil har vores taksator ved hans besigtigelse kunnet konstatere revner i soklen under vindues- og glaspartierne. Disse revner kan ligeledes medføre, at vand har mulighed for at trænge ind bagved og opfugte de bagvedliggende og underliggende konstruktioner. ... Af byggetegningerne fremgår bygningens ydermure som værende opført således: ... Der ses således at være hulmur mellem for- og bagmuren, men dertil ses det, at der er lavet en mindre overgang mellem stueniveauet og kælderniveauet, hvor der er direkte adgang imellem. Det vil sige, at vand der trænger ind gennem facaden, og løber langs vinduerne indvendigt, eller som kan trænge igennem revner i soklen, ses at kunne løbe ned i kældervæggen og opfugte denne. Dette stemmer overens med den vandindtrængen, som du har oplevet, idet den ses at komme oppefra og ikke nedefra. Dette er således den ene af de konkurrerende årsager til den opfugtning du oplever. Jord og vandafledning: Det ses af dokumenter fra en nabo til ejendommen til kommunen i 2008, at naboen har været bekymret for, hvordan der skulle ske vandafledning fra din bygning som stod til at blive opført på daværende tidspunkt. Dette skyldes at naboen ved opførelse af deres egen bolig har konstateret at der alene er en halv meter muldjord, og derunder 6 meter lerjord. Vand har svært ved at trænge igennem ler, hvorfor det vil samle sig på overfladen i stedet. Dertil har naboen selv 2 faskiner som er 17 meter lange, men oplyst at dette ikke har været tilstrækkeligt. Kommunen har til din nabo oplyst, at faskinerne på din grund er opført af 20 bioblokke som samlet burde kunne aflede regnvand fra 500m² tagflade, samt at faskinen overholder afstands-krav fra din nabo. Ifølge byggetegningen ses faskinerne at være placeret mod sydvest ud mod din nabo, men hvor disse helt præcist er blevet placeret, kan jeg ikke se af byggetegningerne. På baggrund af oplysningerne fra naboen/kommunen, må det dog antages, at de ikke er placeret så langt fra bygningen, da der ikke ses at være langt fra din bygning til din nabos skel. Sam-

menholdt med oplysninger/bekymring af vandaflledning på grund af jordforhold, kan ejerskifteforsikringen ikke afvise, at der i perioder med meget nedbør, kan være problemer med at aflede tilstrækkeligt vand, hvorfor vandet opfugter jorden mere og gennem længere tid end i andre områder. Da terrænets placering er højere end hvad der fremgår af byggetegningerne, kan det have en indflydelse på den vandindtrængen som du har oplevet oppefra i kælderen. Fugtsikring: Afslutningsvist er der blevet foretaget destruktive indgreb i bygningens ydervæg, for at se, om og hvor en eventuelt fugtspærre måtte være placeret. Af bygningstegningerne ses der ikke at være nogen form for fugtsikring eller murpap i etageadskillelsen eller i vægkonstruktionerne. Din håndværker har ved det destruktive indgreb kunnet konkludere, at murværket og sokkelløsningen er udført korrekt. Derfor ses der ikke at være skader på grund af konstruktionen af bygningen i sig selv. I hulmuren kunne vores taksator se, at der var murpap ved nederste skifte, men at dette ikke var placeret med en hældning fra indermuren til ydermuren. Dette ville kunne hjælpe med at afvande vand og fugt som måtte være trukket ind i vægkonstruktionen, dog er dette ikke en nødvendighed, da vandindtrængen oppefra alene ses at skyldes utætheder i fuger og tilsvarende og murpappet fungerer som fugtsikring i de områder det er placeret. Da dette ikke i sig selv medfører nogen skader, er dette ikke noget ejerskifteforsikringen kan hjælpe med. Din håndværker har ved hans besigtigelse og vurdering af forholdet vurderet, at sokkelløsningen i murværket er korrekt udført. Tilstandsrapporten Følgende fremgår af tilstandsrapporten:

8. Indervægge/skillevægge

8.1 Indvendige vægge

K1

Indvendige vægge har revner i elementsamlinger i kælderværelset.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold som er nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor fugtskader eller tilsvarende som kan relatere sig til ovenstående anmærkning ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. ... Konklusion På baggrund af ovenstående gennemgang, ses der således at være flere forskellige konkurrerende årsager til, at du oplever vandindtrængen i kælderen, som kommer oppefra. Vandindtrængen kan således skyldes drænpumper, vandindtrængen i facaden grundet zink og fuger, og faskiner/lerjorden hvor vand ikke kan afledes tilstrækkeligt i henhold den nedbør der kan opleves i perioder. For så vidt angår fuger og zink, så har fuger en levetid på omkring 5 år, men kan være kortere afhængigt af det vejrlig som fugerne udsættes for.

Din bygning ligger ud til [vandet] mod vest, og oplever derfor et langt større vandtryk, der gør at fuger og zink påvirkes mere, og skal gennemgås, udskiftes og eventuelt repareres oftere. Udskiftning og reparationer af fuger og zinkombøjninger, falder under almindeligt vedligehold på ejerskifteforsikringen, og er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen. Se hertil punkt 5.H i forsikringsbetingelserne. For så vidt angår revnerne i soklen ved vindues- og glaspartierne kan dette give større adgang til vand at trænge ind, men dette er blevet vurderet til at være opstået efter din overtagelse af bygningen, da revnerne ikke ses af billederne fra ejerskifteforsikringens første besigtigelse tilbage i september 2020. Forhold der opstår efter din overtagelse af ejendommen, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, da det er et krav, at der har været en aktuel skade, eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. For så vidt angår faskiner og drænpumper, er dette ligeledes ikke omfattet af en ejerskifteforsikring. Se hertil punkt 3 i forsikringsbetingelserne. For så vidt angår terrænets placering/jordforhold, er dette et forhold som befinder sig ude på grunden. En ejerskifteforsikring dækker alene bygningen hen til dets fundament. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold ude på grunden, som måtte medføre skader på bygningen. Hertil hører flisebelægning og jord op af bygningen, samt eventuelt lerjord som kan gøre det svært for vand at blive ledt væk. Dette følger fast praksis hos Ankenævnet for Forsikring, og kendelser herom fra Ankenævnet kan fremsøges på deres hjemmeside. Idet årsagen til at du oplever vandindtrængen vurderes en kombination af terrænets placering, jordbundsforhold og udtjente fuger kan ejerskifteforsikringen ikke hjælpe med dækning af årsagen, men alene de undersøgelsesudgifter som der er blevet oplyst om. Sagens status: På baggrund af ovenstående gennemgang afvises forholdet efter genbehandling af nye informationer, og din sag vedrørende vandindtrængen i kælderen lukkes hos os, efter vi har modtaget faktura og kontooplysninger, og erstatning herfor er udbetalt."

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabets genbesigtigelse og efterfølgende afvisning af skaden den 11/7 2024 er udtryk for, at selskabet har foretaget en ny realitetsbe-

handling af klagerens krav, hvorfor der gælder en ny 1-årig tillægsfrist efter forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5. Idet der er indgivet klage til nævnet den 1/6 2025, har klageren afbrudt forældelsen. Selskabet kan derfor ikke afvise klagerens krav med den begrundelse, at kravet er forældet. Nævnet bemærker, at selskabet i forbindelse med den fornyede realitetsbehandling af klagerens krav ikke har taget forbehold for at gøre forældelse gældende, ligesom selskabets afgørelse af 11/7 2024 ikke forholder sig til evt. forældelse af klagerens krav. Det kan ikke føre til andet resultat, at selskabet i klagesvaret til klageren i mail af 31/7 2024 fastholdt afvisningen bl.a. under henvisning til, at klagerens krav var forældet.

Spørgsmålet er herefter, om det anmeldte forhold omkring vandindtrængen, udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har bevist, at fugtproblemerne i den vestlige del af kælderen i alt fald til dels skyldes forhold ved ejendommens klimaskærm, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder på det foreliggende ikke helt sikre bevismæssige grundlag efter en samlet vurdering, at selskabet skal dække klagerens udgifter til udbedring delvist med skønsmæssigt 50.000,00 kr. inkl. moms.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om en nyere ejendom fra 2010, at klageren ifølge policen overtog ejendommen den 20/12 2019 og at hun anmeldte vandindtrængning i kælderen allerede den 23/2 2020.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren bevismæssigt har stillet sig vanskeligt ved at iværksætte udbedring, uden at det var afklaret i hvilket omfang manglende vedligeholdelse af facaderne har medvirket til skadeomfanget, og i hvilket omfang de enkelte forhold, som tømreren har beskrevet i sin rapport, konkret har haft betydning for den skete vandindtrængen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at den konstaterede vandindtrængning kort efter overtagelsen efter alt at dømme i væsentlig grad skyldes zinkinddækninger, der konkret ikke ydede tilstræk-

Ankenævnet for Forsikring

28.

103706

kelig sikring mod nedbør og utætte fuger. Nævnet har i den sammenhæng lagt vægt på, at det fremgår af rapport af 21/5 2024 fra klagerens tømrer, at "zink arbejde ikke udført korrekt. Der mangler ombuk flere steder og ikke overlæg nok når huset ligger i første række mod [vandet] Her kommer der vand ind, når det blæser og regner", og at "rigtig mange fuger sluppet fordi der ikke er primet. Her trænger der vand ind når det blæser og regner fra [vandet]".

Nævnet har herudover lagt vægt på klagerens oplysninger om, at fugtgenerne er ophørt efter den udbedring, som klagerens tømrer har foretaget, hvilket understøtter, at tømrerens vurdering af skadeårsagerne er korrekt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Domus Forsikring A/S, skal anerkende at dække klagerens udbedringsudgifter med skønsmæssigt 50.000,00 kr. med tillæg af renter efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Hans-Jørgen Nymark Beck