

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 5. november 2025 blev i sag nr. 103791:

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 med basisdækning. I klageskema af 16/6 2025 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Min kæreste og jeg overtog vores hus d. 1/11-2024 og flyttede ind ugen efter. Da vi vågnede, var der vand ned af væggen inde i soveværelset. Vi kontaktede [byggesagkyndig], som kom ud og foretog en grundig gennemgang af vores hus. Her kom det frem, at der var mange fejl og mangler på huset og, at dette burde være blevet nedskrevet, da man udarbejdede tilstandsrapporten. Der var fuger i murværket, hvor mørtlen var faldet ud, smuldret eller på vej til at ryge ud. Der er flere steder, hvor der mangler fugemasse for enden af samlinger - en sålbænk, som er vendt forkert (vandet løber ind mod huset og ikke væk fra) hvor der ligeså mangler fuge for enden. Jeg fik blot af vide, af [selskabet], at jeg skulle hive fat i sælger, for evt. byggaranti. Her har jeg så - på sms - en besked fra sælger, at de havde gjort opmærksom på, at noget af renovering var selv-byg og andet var gjort af autoriserede. Sælger har skrevet 'NEJ' til, at noget af huset er selvbyg - så det har vi også klaget til forsikringen om, da forsikringen bygger på falske oplysninger fra sælger. Dette var de ikke interesseret i at høre om.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At vi får dækket de skader, som der er tydelige at se - for en byggesagkyndig - men som ikke er anført nogle steder i salgsopstillingen eller tilstandsrapporten. Vi har været nødt til, at få en murer til at lave murerarbejdet, da vi ikke kan have en ydermur, som blot forværres hver gang det regner. Vi mangler, at få indhentet et 'ekstra' tilbud fra en tømrer, så vi kan få udbedret de sidste fejl/mangler/skader på huset."

Ankenævnet for Forsikring

2.

103791

Selskabet har i brev af 12/8 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører fugt i soveværelset samt forhold ved et vindue i soveværelset, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdene ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen, som er opført i 1965, beliggende ... den 1. november 2024. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 13. maj 2024.

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

Den 22. november 2024 anmeldte klager, at der løb vand ned ad væggen i hjørnerne af soveværelset og bagved deres sengegavl. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag B og sammen med anmeldelsen vedlagde klager fotos (**bilag C**).

Den 9. december 2024 besigtigede DBF. Besigtigelsesnotat vedr. gavlvæg fremlægges som **bilag D** og notat omhandlende vindue i soveværelset som **bilag E**.

Den 14. januar 2025 afviste DBF dækning (**bilag F**) og afgørelsen påklages den 17. januar 2025 til DBF's interne klageafdeling (**bilag G**). Sammen med indsigelsen vedlagde klager en rapport fra sin rådgiver (klagers bilag).

Besigtigelseskonsulent 2 genbesigtigede herefter ejendommen. Besigtigelsesnotat vedr. fugt i soveværelset fremlægges som bilag H. Hertil fremlægges notat vedr. vinduet i soveværelse som **bilag I**.

Den 6. marts 2025 fastholdt DBF's klageafdeling afgørelsen (**bilag J**).

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Fugt i soveværelse

Klager kræver, at DBF skal dække omfugning af fugerne i gavlen mv., som efter klagers opfattelse er årsag til fugt i soveværelset. Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. november 2024 var forhold ved ejendommens soveværelse, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom opført i 1965. Ejendommen er oprindeligt opført med sadeltag. Soveværelset er placeret i tilbygningen fra 1974. Ydervæggene i tilbygningen er opført med mursten inkl. 30 cm hulmur i teglsten samt 75mm isolering i hulmuren. Bagmur er pudset og gulve er ud-

ført med beton. Taget er udført som Built - Up tagpaptag. Væg mod nordvest er beklædt med brædder.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen den 9. december 2024 konstateret, at soveværelset kan betegnes som et koldt rum, da der er tre ydervægge (bilag D). Ydervægge er kolde, og når der bliver tændt for varmen, vil der kunne opstå kondens på væg bag sengegavl og dermed kuldebroer.

Konsulenten har ikke konstateret nogen former for skader, eksempelvis i form af skimmelsvamp i soveværelset. Den omstændighed at der i et soveværelse i huse opført i 1974 kan forekomme forhøjet fugt i væggene, er helt almindeligt for tilsvarende tilbygninger af samme alder, særligt når klager har valgt at stille møbler tæt op af de kolde ydervæggene.

DBF's besigtigelseskonsulent 1 har udvendigt alene konstateret revner i cementfugen enkelte steder. I den forbindelse vurderer konsulenten, at årsagen til fugten indvendigt i soveværelset ikke skyldes disse revner, men derimod almindeligt forekommende kuldebroer som beskrevet ovenfor.

Klagers rådgiver har, ligesom DBF's besigtigelseskonsulent, målt forhøjet fugt i soveværelset, bl.a. ved dørkarmen ved hoveddøren og ved gavlvæggen mod sydøst. Rådgiveren har, ligesom DBF's besigtigelseskonsulent, ikke konstateret nogen former for skader som følge af den målte fugt i soveværelset.

Rådgiveren konkluderer, at årsagen til fugten i indervæggen i soveværelset mod gavlen skyldes disse revner sammenholdt med manglende isolering. Ved genbesigtigelsen af besigtigelseskonsulent 2 (bilag H) har konsulenten generelt målt normal fugt i soveværelset. Der er alene ved bunden mod terrassedøren, ligesom klagers rådgiver, målt lettere forhøjet fugt, hvilket jf. konsulenten skyldes en kuldebro.

At fugten i soveværelset ifølge klagers rådgiver skulle skyldes tilstanden af fugerne i gavlen, finder DBF som værende udokumenteret, når det er helt sædvanligt, at der kan forekomme større eller mindre problemer med kuldebroer og kondens for tilsvarende tilbygninger opført i 1974.

Når der i soveværelset ikke er målt mere fugt, end der normalt kan forventes i tilsvarende tilbygninger af samme alder og konstruktion, og når begge konsulenter fra DBF vurderer, at den konstaterede fugt alene skyldes almindeligt forekommende kuldebroer og ikke tilstanden af fugerne udvendigt på gavlvæggen, gør DBF på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. november 2024 var forhold ved fugerne på tilbygningens gavlmur, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 3.1.

Vindue i soveværelse

Klager kræver, at DBF skal dække etablering af fald på sølbænk i vinduet i soveværelset.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen den 9. december 2024 konstateret (bilag E), at ydervæg mod øst er blevet beklædt ved lvar plank beklædningsbrædder, samt at metalsølbænk ligger vandret og er ikke fuget.

Klager har fremlagt en rapport fra sin rådgiver (klagers bilag), som også har konstateret, at der ingen gummifuge er imellem vindueskarmen og sålbænk. Hertil vurderer rådgiveren, at der er bagfald på sålbænken.

DBF's besigtigelseskonsulent 1 vurderer, at der er en opkant på metalsålbænk under vinduet, så fugt ikke kan trænge ind, hvilket forklarer, at der hverken af DBF's besigtigelseskonsulent eller klagers rådgiver er konstateret skader af nogen art eller fugt indvendigt på trods af måden vinduet er opbygget på.

Hertil har DBF's besigtigelseskonsulent 2 heller ikke konstateret nogen former for skader, som følge af måden vinduet er opbygget på (bilag I) og vurderer ligesom konsulent nr. 1, at en opkant forhindrer, at vand kan trænge ind i soveværelset via vinduet.

Det forhold, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt optimalt, er ikke i sig selv afgørende for, om et forhold er dækket under ejerskifteforsikringen. Det afgørende er, om der på overtagelsestidspunktet er skader eller nærliggende risiko herfor.

Når der siden opsætningen af vinduet i 2019 nu i 6 år ikke er sket nogen former for skader, som følge af måden vinduet er konstrueret på, gør DBF på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. november 2024 var forhold ved vinduet, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5. Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i kommentar af 8/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi mener, at vi har sendt alt vi har, til at viderebehandle sagen. Vi mener dog, at der skal lægges vægt på, at vi har haft en byggesagkyndig ude selv - som vi også har vedhæftet - som er dybt uenig med dét som Danskboligsikring siger hvad angår fugt etc."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af rapport af 21/11 2024 fra byggesagkyndig/fugttekniker indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Fugt- og byggeteknisk gennemgang

Indledning

... har idag foretaget en visuel besigtigelse og gennemgang af ejendommen beliggende ... er udført af byggesagkyndig ... Ved besigtigelsen og gennemgangen af ejendommen [klageren] Vejret på dato for besigtigelsen er med sne byger 0° Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse, at gennemgå boligen og undersøge soveværelset for de fugtproblemer som ejer har konstateret, og ønsker afklaret. Det er [klageren] oplyst, at hun er flyttet ind 1/11 2024 og at der bla. er fugt i ydervægge i soveværelset. ... Der er ved vores besigtigelse i dag lavet en række undersøgelser, herunder særligt fugtmålinger og evt. termografiske målinger. Besigtigelsen er visuel med overflademålinger, og der er ikke lavet destruktive indgreb ifm. vores undersøgelser af ejendommen i dag. Vi er ikke blevet gjort bekendt med evt. andre eller tidligere undersøgelser på/af ejendommen.

Relevante dokumenter

Der refereres til den tegnede ejerskifteforsikring, samt tilstandsrapport. Police nr.: Dansk bolig forsikring. Tilstandsrapport ... Ejendommen er i følge BBR opført 1965 Tilbygninger er ifølge BBR opført 1976.

Syd øst

Der er en kold og fugtig ydervæg i soveværelset, det er især ved havedør og vinduet der er meget fugt.

Soveværelse

Der måles forhøjet fugt i ydervæg langs dør karm.

Soveværelse

Gavl væggen imod syd øst er fugtig og der måles fugt.

Dørkarm

Dørkarmen er let opfugtet, det tyder på at der ikke er den nødvendige isolering imellem mur og karm.

Nord øst.

Der er kulde og fugt i hjørnet under vinduet.

Soveværelse

Der måles forhøjet fugt i hjørnet.

Relativ fugtighed

Den relative fugtighed i boliger bør ligge imellem 25-45% Der er idag målt 51% i soveværelset.

Utætheder

Under vinduet i soveværelset er der opsat en let ydervæg, beklædt med komposit plader, ejers eget billede viser at man kan stikke en tommestok 12 cm. Ind imellem mur og træ skelet.

Syd øst

Der mangler isolering og gummi fuge imellem komposit og mur.

Vindue i soveværelse.

Der er ingen gummifuge imellem vindues karm og sålbænk

Vindue i soveværelse

Sålbænk har bagfald, det er påkrævet et fald ud af imellem 1-5 cm.

Beklædning over vindue

Der mangler isolering og gummifuge over vinduet.

Gavl imod nord vest

Der er revnede og udfaldne fuger i væggen.

Fuger

Revnede og løse fuger i den væg der er fugtig indv.

...

Vurderinger

Der er lavet en sjusket og mangelfuld tilstandsrapport som gør at nuværende ejer har købt i god tro, trods flere direkte synlige fejl. Det vurderes at gavl væggen i soveværelset er fugtig og kold pga. manglende isolering og dårlige fuger hvor der kan trænge vand ind igennem. Der er lavet en dårlig inddækning under vinduet i soveværelset hvor der kan blæse ind og dermed også trænge vand ind igennem. Sålbænken er monteret forkert ifølge foreskrifterne. Der mangler gummifugen under vindue. Fuger på gavl væggen burde have været udskiftet for længe siden. Det vurderes at tidligere ejer også har haft problemer med fugt på ydervæg, da det dd. Kum fryser imellem 0-1°

Konklusion

Det skal undersøges om der er hulmurs isolering i ydervæg og om der evt. kan efter isoleres. Hvis der ikke er plads til ny isolering i hulmur kan væggen indv. Beklædes med Kalcium Silicat plader. Sålbænken skal tilrettes så der er fald ud fra vinduet og der skal lægge en gummi fuge imellem karm og sålbænk. Der hvor der ses skimmel eller sortsværtning skal det afvaskes med Prottox

Hysan. Fuger på gavlen skal fræses ud og fornyes. Beklædning under og over vindue i soveværelset skal demonteres og der skal laves en tær vind stopper inden brædderne monteres igen. ... Indtil der er lavet forbedringer på gavlen bør sengegavl rykkes væk fra væggen"

Af besigtigelsesnotat af 12/12 2024 fra selskabets konsulent vedrørende fugt i soveværelse/gavlvæg fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler: Det påpeges at gavlvæg i soveværelse er fugtigt, og at der løber fugt ned af denne. **Konklusion** Anmeldt forhold må tilskrives kuldebro. Med 3 ydervægge er soveværelset et koldt rum. På opførelsestidspunktet blev der kun isoleret med 75mm i hulmur. Overfladekondens opstår, når fugten i luften kondenserer på en kold overflade. Ydervægge er kolde, og når der bliver tændt for varme, vil der kunne opstå kondens på væg bag sengegavl, fordi væg ikke bliver varmet op. Der er kun en mindre ventilationsspalte i vindue, dette vurderes ikke at være tilstrækkeligt i et soverum. Fordi der ikke måles fugt i væg, vurderes det ikke at der trænger fugt ind i isolering, gennem enkelte fuger i murværk med revner. Huset er opført 1965. Tilbygning med soveværelse er opført 1974. Det er opført på sædvanlig byggemetode. Som følgeskader opstår der kondens på bagmur. Forholdet har været tilstede ved overtagelse. **Observationer og målinger** ... principskitse: Snit [foto] Ydervægge er muret med 30cm hulmur i teglsten. 75mm. isolering i hulmur. Bagmur er pudset. Gulve er udført med beton. Tag er udført som Built -Up paptag. Væg mod nordvest er beklædt med Ivar plank brædder. Vinduer udført i træ. Udvendige inddækninger ved vinduer er udført i metal, og med gummifuger mod vindue. Soveværelse. Foto 1 Foto viser ydervæg a. Foto 2 Ydervæg er kun omkring 15 grader ved gulv. Foto 3 Der ses lidt fugtaftegninger, der måles ingen fugt på gavlvæg. Foto 4 FT har fjernet sengegavl for at ventilere bag seng. Udvendig gavlvæg. Foto 5 Udvendig væg a. Foto 6 Enkelte fuger i murværk er slidte. Foto 7 Partielt slidte fuger. Foto 8 Tagpap og inddækninger ser pæne og intakte ud. **Tilstandsrapport** Ingen relevante oplysninger. Udbedring og økonomi Der bør påføres mere varme i rummet. Der bør laves mere ventilation i rummet. Der bør ikke stå sengegavle eller skabe op ad kolde vægge. **Økonomi**, skønnet: (alle priser er inkl. moms): Ventilation – 5000,00 kr."

Af besigtigelsesnotat af 12/12 2024 fra selskabets konsulent vedrørende vindue i soveværelset fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler: Utætheder ved udvendig beklædning på væg b. ... **Konklusion** Anmeldt forhold må tilskrives mangelfuld udførelse ved afslutning af beklædning. Ydervæg mod øst er blevet beklædt ved Ivar plank beklædningsbrædder. Der mangler en liste mellem murværk og træbeklædningen. Metalsålbænk ligger vandret i bund, og er ikke fuget. Det vurderes dog at der er en opkant på metalsålbænk under vinduet, så fugt ikke kan trænge ind. Der er ikke målt fugt indvendigt eller andre tegn på skader. Huset er opført 1965. Tilbygning er udført 1974. Vinduer er fra 2019. Der ses ingen følgeskader ... **observationer og målinger** ... principskitse: Snit [foto] Ydervægge er muret med 30cm hulmur i teglsten. 75mm. isolering i hulmur. Bagmur er pudset. Gulve er udført med beton. Tag er udført som Built -Up paptag. Væg mod nordvest er beklædt med Ivar plank brædder. Vinduer udført i træ. Udvendige inddækninger ved vinduer er udført i metal, og med gummifuger mod vindue. Indvendigt. Foto 1 Vindue i væg b. Foto 2 Der måles ingen fugt ved lysninger. Foto 3 Der måles ingen fugt på væg under vinduet. Foto 4 Der måles ingen fugt på væg over vinduet. Udvendigt. Foto 5 Væg b med beklædning. Foto 6 Beklædning mod murværk Foto 7 Det vurderes at være opkant på sålbænk, som ligger vandret. Foto 8 Gummifuger ser intakte ud.

Foto 9 Afslutning mod væg mangler en liste. Foto 10 Afslutning mod væg. Ingen skader. Foto 11 Vandnæse over vindue ser korrekt ud. Foto 12 Mørtelfuger er slidt enkelte steder. **Tilstandsrapport** Ingen relevante oplysninger."

Af genbesigtigelsesnotat af 25/2 2025 fra selskabets konsulent vedrørende gavlvæg/fugt i soveværelset fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler: Fugt i soveværelset ... **Konklusion** Årsagen til forholdet er byggeskikken ved opførelse af huset. Der måles normal fugt og luftfugtighed i soveværelset, bortset fra hjørnet ved bunden mod terrassedøren her måles der lettere forhøjet fugt, der måles her kuldebro med IR-måleren, der måles tegn på kuldebro med det termografiske kamera, i den nederste del af væggen bagved sengen selvom sengen er trukket et lille stykke fra væggen, det vurderes at den fugtige luft som bliver skabt om natten, kondenserer på de kolde overflader, filter ses løstnet/buler ud enkelte steder bagved sengen. Udvendigt for hjørnet ved bunden mod terrassedøren, ses gummifugen ved bunden til højre med utæthed, det er med til at opfugte hjørnet indvendigt. Udvendigt ses der enkelte dårlige cementfuger i murværket, hvis de var den direkte årsag, ville der kunne måles mere og højere fugt indvendigt, hulmuren undersøges for isolering, der er isolering, for datidens byggeri kan der være tabt mørtel i hulmuren som forbinder yderside med inderside, og derfor nedkøler overfladetemperaturen på indersiden. Der er gode udluftningsmuligheder på badeværelset, ventilationen starter ved en luftfugtighed på 52%, tagvinduet er ofte åbent både nat og dag. Huset er fra 1965, soveværelset er placeret i tilbygningen fra 1974, det er en sædvanlig byggemetode, følgeskade er i perioder kondens på indervæggen. Forholdet har været til stede ved overtagelsen, det er anmeldt 3 uger efter overtagelsen. Fortalt af forsikringstager. Er meget træt af situationen og havde ikke købt huset, hvis der var oplyst at det var selvbyg. Ifølge deres luftfugtighedsmåler, stiger luftfugtigheden om natten, de lugter meget ud, og har også gjort det om morgenen inden besigtigelsen. Jeg har vist mine normale fugtmålinger, fortalt at rådgiveren har håndteret gann-måleren forkert, som derfor giver risiko for en højere måling. **Byggesag, digitale oplysninger, historik** Byggesagen er hentet og ligger på sagen, der er lavet en tilbygning i 1974. **Observationer og målinger** snittegning fra byggesagen [foto] ... Plantegning med soveværelse Foto 1 Det er væggen bagved sengegavlen, hvor forholdet er, der måles normal luftfugtighed. Foto 2 Badeværelset med ventilation, som starter ved en luftfugtighed på 52%, tagvinduet er åbent. Foto 3 Forskellen på temperaturen kan ses på termografisk foto, det er samme sted filter buler ud. Foto 4 Der måles normal fugt i væg, gulv og fodliste. Plantegning med målinger. Foto 5 Der måles risiko for kuldebro med IR-måleren ved bunden mod terrassedøren. Foto 6 Der måles lettere forhøjet fugt. Foto 7 Gummifugen ses med utæthed. Foto 8 Overflade temperatur på væggen bagved sengen, den vurderes at være lavere når det er koldere udvendigt. Plantegning med ydervæg. Foto 9 Ydervæggen udvendigt med enkelte dårlige fuger. Foto 10 Der ses revner ved cementfugen enkelte steder, mørtlen bagved er intakt og hård. Foto 11 FT har fået undersøgt hulmuren for isolering, samme hul bores op, der er isolering i hulmuren. Foto 12 Fine revner ved cementfugerne partielt. **Tilstandsrapport** Side 15, pkt. 3.3. **Udbedring og økonomi** Gummifugen udskiftes. Ved en eventuel dækning, bør der indhentes tilbud på en reparation af cementfugerne, FT har fået et tilbud på kr. 34.000 på en total udskiftning af cementfugerne, en reparation burde kunne laves for 10-14.000 kr. Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms): Fugemand 2-3.000 kr."

Af genbesigtigelsesnotat af 25/2 2025 fra selskabets konsulent vedrørende soveværelsesvindue fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler: Beklædning ved vindue i soveværelse ... **Konklusion** Der mangler en gummifuge under vinduet, sålbænken har forkert til manglende fald. En opkant under vinduet forhindrer, at der kan komme vand ind. Indvendigt måles der normal fugt i lysning og væg, der ses og måles tegn på kuldebro omkring vinduet, der mærkes træk mellem vinduesplade og bundkarm på vindue, luftfugtigheden er normal i soveværelset. Huset er fra 1965, tilbygningen er fra 1974, det er en sædvanlig byggemetode bortset fra beklædning og afslutningerne ved beklædningen, som dog ikke har givet anledning til skader. Forholdet har været til stede ved overtagelsen, det er anmeldt ca. 3 uger efter overtagelsen. Forsikringstager er utilfreds med at sælger, først på sms efter overtagelsen oplyser at renoveringen er foretaget af delvis håndværkere og delvis selvbyg, hvis de havde oplyst korrekt i TR, var huset ikke blevet købt. **Byggesag, digitale oplysninger, historik** Byggesagen er hentet og ligger på sagen, der er lavet en tilbygning i 1974. **Observationer og målinger** ... principskitse: snittegning med beskrivelse. [foto] Hardy plank Træskelet. Vindspærre Isolering Porebeton Filt Maling Plantegning med indervæg i soveværelse. Foto 1 Der ses kuldebro ved vinduet med det termografiske kamera. Foto 2 Der måles kuldebro med IR-Måleren, afstanden ligger lige under de anbefalede 5 grader i forskel, der er 10,8 ude. Foto 3 Der måles normal fugt i indervæg og lysning. Foto 4 Der måles normal fugt i lister af træ. Plantegning med væg og vindue udvendigt. Foto 5 Den oprindelige beklædning er fornyet til Hardy plank. Foto 6 Der mangler en liste mellem væg og beklædning. Ingen følgeskader. Foto 7 Vindspærren kan ses mellem bundkarm og sålbænk, der er ingen gummifuge. Foto 8 Sålbænken har forkert fald ind mod vinduet. En opkant forhindrer, at vand kan trænge ind i beboelsen. **Tilstandsrapport** Side 15, pkt. 3.3."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen.
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

Ankenævnet for Forsikring

9.

103791

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

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

...

4.12

Forhold under 5.000 kr. "

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 1965, den 1/11 2024. Der blev etableret tilbygning med soveværelse i 1974. Klageren anmeldte den 22/11 2024, at der løb vand ned ad væggen i soveværelsets hjørner. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet lægger til grund, at klagen vedrører fugtproblemer i soveværelset og forhold ved et vindue i soveværelset. Nævnet lægger videre til grund, at klager kræver, at selskabet dækker omfugning af fugerne i gavlen mv., som efter klagers opfattelse er årsag til fugt i soveværelset og udgifter til etablering af fald på sålbænk i vinduet i soveværelset.

Klageren har anført, at hans byggesagkyndige gennemgik ejendommen og har anført en række problemer med ejendommen, bl.a. fugt i soveværelset, som følge af dårlige fuger. Klageren har anført, at det burde fremgå af tilstandsrapporten, at der var fejl og mangler ved ejendommen. Klageren har anført, at fuger i murværket er beskadiget, da der mangler fugemasse, og at sålbænk under vindue har forkert hældning med den følge, at vand løber ind mod ejendommen. Klageren har anført, at sælger burde have oplyst at en del af renoveringen af ejendommen blev udført som selvbyg.

Selskabet har vedrørende fugt i soveværelse bl.a. anført, at soveværelset er placeret i tilbygningen fra 1974. Ydervæggene i tilbygningen er opført med mursten inkl. 30 cm hulmur i teglsten samt 75mm isolering i hulumuren. Bagmur er pudset og gulve er udført med beton. Væg mod

nordvest er beklædt med brædder. Soveværelset har tre ydervægge, der er kolde, og når der bliver tændt for varmen, vil der kunne opstå kondens på væg bag sengegavl og dermed kuldebroer. Selskabets besigtigelseskonsulent har ikke konstateret nogen former for skader, eksempelvis i form af skimmelsvamp i soveværelset. Det er sædvanligt for ejendomme fra 1974, at der forekommer forhøjet fugt i væggene og kuldebroer, der forværres, når møbler stilles tæt op af de kolde ydervæggene. Der er udvendigt alene konstateret revner i cementfugen enkelte steder. Selskabets besigtigelseskonsulent vurderer, at årsagen til fugten indvendigt i soveværelset ikke skyldes disse revner, men derimod kuldebroerne. Selskabet finder det udokumenteret og er uenig med klagerens rådgiver i, at fugten i indervæggen i soveværelset mod gavlen skyldes revnerne i fugerne sammenholdt med manglende isolering. Selskabet har ved sin genbesigtigelse generelt målt normal fugt i soveværelset. Der er dog målt lettere forhøjet fugt ved bunden mod terrassedøren, men dette skyldes en kuldebro.

Vedrørende vindue i soveværelse har selskabet bl.a. anført, at ydervæg ved vinduet mod øst er blevet beklædt med Ivar plank beklædningsbrædder. Hvad angår klagerens rådgivers rapport, hvor det bl.a. anføres, at der ingen gummifuge er imellem vindueskarmen og sålbænk, og at der er bagfald på sålbænken, har selskabet anført, at der er en opkant på metalsålbænk under vinduet, så fugt ikke kan trænge ind. Der er ikke konstateret skader af nogen art eller fugt indvendigt på trods af måden vinduet er opbygget på. Når der siden opsætningen af vinduet i 2019 nu i 6 år ikke er sket nogen former for skader som følge af måden vinduet er konstrueret på, finder selskabet, at forholdet ikke udgør en dækningsberettigende skade.

Det fremgår af rapport af 21/11 2024 fra byggesagkyndig/fugttekniker indhentet af klageren, at: "**Vurderinger** Der er lavet en sjusket og mangelfuld tilstandsrapport som gør, at nuværende ejer har købt i god tro, trods flere direkte synlige fejl. Det vurderes at gavlvæggen i soveværelset er fugtig og kold pga. manglende isolering og dårlige fuger hvor der kan trænge vand ind igennem. Der er lavet en dårlig inddækning under vinduet i soveværelset hvor der kan blæse ind og dermed også trænge vand ind igennem. Sålbænken er monteret forkert ifølge foreskrifterne. Der mangler gummifugen under vindue. Fuger på gavlvæggen burde have været udskif-

tet for længe siden. Det vurderes at tidligere ejer også har haft problemer med fugt på ydervæg, da det dd. Kum fryser imellem 0-1° **Konklusion** Det skal undersøges om der er hulmursisolering i ydervæg og om der evt. kan efter isoleres. Hvis der ikke er plads til ny isolering i hulmur kan væggen indv. Beklædes med Kalcium Silicat plader. Sålåbænken skal tilrettes så der er fald ud fra vinduet og der skal lægge en gummi fuge imellem karm og sålbænk. Der hvor der ses skimmel eller sortsværtning skal det afvaskes med Protex Hysan. Fuger på gavlen skal fræses ud og fornyes. Beklædning under og over vindue i soveværelset skal demonteres og der skal laves en tær vind stopper inden brædderne monteres igen. ... Indtil der er lavet forbedringer på gavlen bør sengegavl rykkes væk fra væggen".

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 12/12 2024 fra selskabets konsulent vedrørende fugt i soveværelse/gavlvæg, at "**Anmeldt forhold omhandler:** Det påpeges at gavlvæg i soveværelse er fugtigt, og at der løber fugt ned af denne. **Konklusion** Anmeldt forhold må tilskrives kuldebro. Med 3 ydervægge er soveværelset et koldt rum. På opførelsestidspunktet blev der kun isoleret med 75mm i hulmur. Overfladekondens opstår, når fugten i luften kondenserer på en kold overflade. Ydervægge er kolde, og når der bliver tændt for varme, vil der kunne opstå kondens på væg bag sengegavl, fordi væg ikke bliver varmet op. Der er kun en mindre ventilationsspalte i vindue, dette vurderes ikke at være tilstrækkeligt i et soverum. Fordi der ikke måles fugt i væg, vurderes det ikke at der trænger fugt ind i isolering, gennem enkelte fuger i murværk med revner. Huset er opført 1965. Tilbygning med soveværelse er opført 1974. Det er opført på sædvanlig byggemetode. Som følgeskader opstår der kondens på bagmur. Forholdet har været til stede ved overtagelse".

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 12/12 2024 fra selskabets konsulent vedrørende vindue i soveværelset, at "**Anmeldt forhold omhandler:** Utætheder ved udvendig beklædning på væg b. ... **Konklusion** Anmeldt forhold må tilskrives mangelfuld udførelse ved afslutning af beklædning. Ydervæg mod øst er blevet beklædt ved Ivar plank beklædningsbrædder. Der mangler en liste mellem murværk og træbeklædningen. Metalsålåbænk ligger vandret i bund, og er ikke fuget. Det vurderes dog at der er en opkant på metalsålåbænk under vinduet, så fugt ikke kan trænge

Ankenævnet for Forsikring

12.

103791

ind. Der er ikke målt fugt indvendigt eller andre tegn på skader. Huset er opført 1965. Tilbygning er udført 1974. Vinduer er fra 2019. Der ses ingen følgeskader".

Det fremgår af genbesigtigelsesnotat af 25/2 2025 fra selskabets konsulent vedrørende fugt i soveværelse/gavlvæg at "**Anmeldt forhold omhandler:** Fugt i soveværelset ... **Konklusion** Årsagen til forholdet er byggeskikken ved opførelse af huset. Der måles normal fugt og luftfugtighed i soveværelset, bortset fra hjørnet ved bunden mod terrassedøren her måles der lettere forhøjet fugt, der måles her kuldebro med IR-måleren, der måles tegn på kuldebro med det termografiske kamera, i den nederste del af væggen bagved sengen selvom sengen er trukket et lille stykke fra væggen, det vurderes at den fugtige luft som bliver skabt om natten, kondenserer på de kolde overflader, filten ses løsnet/buler ud enkelte steder bagved sengen. Udvendigt for hjørnet ved bunden mod terrassedøren, ses gummifugen ved bunden til højre med utæthed, det er med til at opfugte hjørnet indvendigt. Udvendigt ses der enkelte dårlige cementfuger i murværket, hvis de var den direkte årsag, ville der kunne måles mere og højere fugt indvendigt, hulumuren undersøges for isolering, der er isolering, for datidens byggeri kan der være tabt mørtel i hulumuren som forbinder yderside med inderside, og derfor nedkøler overfladetemperaturen på indersiden. Der er gode udluftningsmuligheder på badeværelset, ventilationen starter ved en luftfugtighed på 52%, tagvinduet er ofte åbent både nat og dag. Huset er fra 1965, soveværelset er placeret i tilbygningen fra 1974, det er en sædvanlig byggemetode, følgeskade er i perioder kondens på indervæggen. Forholdet har været til stede ved overtagelsen, det er anmeldt 3 uger efter overtagelsen. Fortalt af forsikringstager. Er meget træt af situationen og havde ikke købt huset, hvis der var oplyst at det var selvbyg. Ifølge deres luftfugtighedsmåler, stiger luftfugtigheden om natten, de lufter meget ud, og har også gjort det om morgenen inden besigtigelsen. Jeg har vist mine normale fugtmålinger, fortalt at rådgiveren har håndteret gannmåleren forkert, som derfor giver risiko for en højere måling".

Det fremgår af genbesigtigelsesnotat af 25/2 2025 fra selskabets konsulent vedrørende vindue i soveværelset, at "**Anmeldt forhold omhandler:** Beklædning ved vindue i soveværelse ... **Konklusion** Der mangler en gummifuge under vinduet, sålbænken har forkert til manglende fald. En

opkant under vinduet forhindrer, at der kan komme vand ind. Indvendigt måles der normal fugt i lysning og væg, der ses og måles tegn på kuldebro omkring vinduet, der mærkes træk mellem vinduesplade og bundkarm på vindue, luftfugtigheden er normal i soveværelset. Huset er fra 1965, tilbygningen er fra 1974, det er en sædvanlig bygemetode bortset fra beklædning og afslutningerne ved beklædningen, som dog ikke har givet anledning til skader. Forholdet har været til stede ved overtagelsen, det er anmeldt ca. 3 uger efter overtagelsen. Forsikringstager er utilfreds med at sælger, først på sms efter overtagelsen oplyser at renoveringen er foretaget af delvis håndværkere og delvis selvbyg, hvis de havde oplyst korrekt i TR, var huset ikke blevet købt".

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at 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, deformation, 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".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at et forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade.

Nævnet bemærker videre, at det forhold, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Fugt i soveværelse:

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold omkring isolering, fuger eller kuldebroer i soveværelset, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren efter nævnets opfattelse ikke har bevist, at revnedannelser ved de udvendige murstensfuger har medført skadelig opfugtning af murværket eller indervæggene i soveværelset.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at fugten ikke skyldes forholdene ved fugerne, da der "Udvendigt ses der enkelte dårlige cementfuger i murværket, hvis de var den direkte årsag, ville der kunne måles mere og højere fugt indvendigt".

Nævnet henviser videre til, at selskabets besigtigelseskonsulenter har vurderet, at de fugtgener, som klageren har oplevet, skyldes kuldebroer. Nævnet bemærker, at kuldebroer er sædvanligt forekommende i ejendomme fra 1974, og at udvendige cementfuger er særligt udsatte for vejrliget og derfor kræver løbende vedligeholdelse.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at der ikke er oplysninger i sagen, der understøtter, at isoleringen af soveværelset adskiller sig væsentligt fra, hvad der sædvanligt for ejendomme fra 1974, og at der ikke er konstateret nogle følgeskader af de anmeldte fugtgener, man kan forvente

Vindue i soveværelse:

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved vinduets sålbænk, der på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ankenævnet for Forsikring

15.

103791

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret vandindtrængen ved vinduet, da selskabets besigtigelseskonsulent har konstateret, at "opkant under vinduet forhindrer, at der kan komme vand ind".

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er konstateret skader som følge af vinduets konstruktionsmæssige opbygning.

Nævnet bemærker, at udgiften til etablering af manglende gummifuge ved vindue må antages at kunne udføres for en udgift langt under forsikringens bagatelgrænse på 5000 kr., jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.12.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings