

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 18. februar 2026 blev i sag nr. 103861:

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. I klageskema af 27/6 2025 har klageren bl.a. anført:

"Straks efter indflytning i vores nye hus (11.01.25) på [adresse] konstaterede vi at når det regnede blev vandet ikke ledt bort fra tagterassen pga manglende og forkert fald og i tillæg er der store lunger på op til 8-10 mm hvor der ligger sig store pytter.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At der laves korrekt fald. Tilbud på udbedring ved [byggerådgiver] vedlagt."

Selskabet har den 5/9 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører lunger og bagfald på terrassen på 1. sal, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdet direkte er nævnt i tilstandsrapporten og i øvrigt ikke udgør nærliggende risiko for skade eller er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen, som er opført i 1944, beliggende [adresse] den 1. november 2024. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 16.01.2024.

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

Den 29. januar 2025 anmeldte klager, at der ved regnvejr samledes vand på terrassen, som ligger ovenpå kælder-bygningen, som beskadigede konstruktionerne omkring og under terrassen. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag B. Sammen med anmeldelsen vedlagde klager fotos (bilag C).

Den 30. januar 2025 afviste DBF dækning af det anmeldte forhold, da der i tilstandsrapporten var nævnt adskillige skader omhandlende terrassen, hvorefter klager den 12. februar 2025 fremsendte en indsigelse inkl. en udtalelse fra sin murer.

Den 27. marts 2025 besigtigede DBF. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag D.

Efterfølgende afviste DBF den 25. april 2025 dækning. Korrespondancen fremlægges som bilag E.

Afgørelsen påklages den 5. maj 2025 til DBF's interne klageafdeling. Sammen med klagen fremsendte klager et notat fra din rådgiver, som fremlægges som bilag F.

Den 28. maj 2025 fastholdt klageafdelingen dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som bilag G.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække etablering af fald mod afløb på terrassen på 1. sal samt opretning af lunger.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. november 2024 var forhold ved terrassen på 1. sal, som ud over oplysningerne i tilstandsrapporten udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, 3.5 samt 4.1.

Der er tale om en ejendom opført i 1944. Ejendommen er opført med sadeltag. Tagkonstruktionen er udført med gitterspær/saksespær. Ydervægge er opført med facader af murværk med puds. Terrassen er opført i 2001 i forbindelse med en tilbygning af ejendommen. Opbygningen er bjælkelag med OSB-plader, tagpap, slidlag og klinker.

DBF's konsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at ca. halvdelen af klinkerne på terrassen ligger vandret, og der vil derfor kunne opstå vandpytter, når vandet ikke bliver ledt til afløbet.

Konsulenten har ikke konstateret skader i fugerne eller klinkerne i de steder, hvor der mangler fald og heller ikke fugt eller følgeskader under området, som mangler fald mod afløbet.

Der er alene konstateret skader på fugerne i kanten af terrassen, som har medvirket til fugt lokalt under de steder i kanten, hvor revner i fugerne befinder sig.

Følgende fremgår i tilstandsrapporten omhandlende terrassen:

Pkt. 6. Rødt hus. Der er revnede, defekte og mangelfulde fuger mellem altanplade og murværk, bl.a. konstateret mod bolig og murkanter vest og syd. Der er risiko for fugtindtrængning og skader på underliggende konstruktioner.

Pkt. 7. Rødt hus. Der er foran terrassedør syd i entre ved niveau spring mod stor altan åbninger og revner mellem fliser dæk og trin. Der er risiko for fugtindtrængning og skader på underliggende konstruktioner.

Begge forhold har fået karakteren rødt hus, som beskriver kritiske skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.

Hertil har sælgeren beskrevet følgende i pkt. 14.2 i sælgeroplysningerne:

Der er et sted udenfor, udgående fra fliserne på altanen/terrassen hvor der tilsyneladende kommer vand ned. Man kan se i loftet i uderummet under altanen/terrassen, at der er kommet fugt ned. Jeg er temmelig sikker på st det også er noteret i forrige tilstandsrapport. Ellers står det i hvert fald her nu.

Når skader på selve terrassen på fuger og klinker samt følgeskader direkte er beskrevet i både tilstandsrapporten samt sælgeroplysningerne, dækker DBF ikke udbedringen af disse, jf. vilkårenes pkt. 4.1 samt 4.4.

Klager har fremlagt en rapport fra sin rådgiver (bilag F).

Rådgiveren er enig med DBF i, at der alene er utætte fuger og revner i kanterne i terrassen, som er nævnt i tilstandsrapporten.

Dog finder rådgiveren, at terrassen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, idet der mangler fald mod afløbet på terrassen, og da der enkelte steder er lunger mv.

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.

Der er ikke skader eller følgeskader i de områder på terrassen, hvor der enten mangler fald eller er lunger på trods af, at konstruktionen har fungeret nu i 24 år.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. november 2024 var forhold ved terrassen ud over skaderne nævnt i tilstandsrapporten samt sælgeroplysningerne, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårene pkt. 3.1.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 10/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Først og fremmest så er jeg glad for at der er enighed om at der er IKKE er korrekt fald, at der er manglende fald og at vandet IKKE bliver ledt mod kloak på tagterrassen samt der er store lunger jfr. Dansk Boligforsikrings eget besigtigelsesnotat af 27.03.2025 som er deres bilag D.

Selvfølgelig skal dette være ifgl bygningsregulativet for at undgå skader på sigt for ikke at tale om generne ved vedvarende blankt stillestående vand på terrassen og havde jeg været klar over dette havde jeg nok slet ikke købt huset. Så snart jeg opdagede de store vandpytter med en dybde på 8-9-10mm første gang der var regnvejr efter vi flyttede ind, forstod jeg straks at noget var galt og meldte det ind til forsikringen og ved nærmere undersøgelser af murer ... og bygningsrådgiver ... fandt vi så også ud af at der slet ikke var fald på dele af terrassen og andre steder ikke tilstrækkeligt fald og sidst men ikke mindst leder eksisterende fald MOD ydermure og ikke BORT FRA ydermure mod kloak som det skal.

Dette er naturligvis ting som jeg skulle have været oplyst om ved køb, men det eneste der stod i tilstandsrapporten var at fuger ved ydermure var trætte. Det ville slet ikke være noget problem hvis blot dette faktisk var tilfældet og jeg var helt med på at de fuger skulle der gøres noget ved, men at vandet ikke bliver ledt mod kloak men direkte ledt MOD ydermure og ligger sig i store dybe pytter var ukendt for mig og er naturligvis et problem - at Dansk Boligforsikring mener det ikke er et problem er bare dumt for enhver.

Desuden henviser Dansk Boligforsikring til en ugyldig tilstandsrapport med gyldighed 16.01.2024 til 16.07.2024 som er ukendt for mig og det er slet ikke den som er baggrund for hverken køb af huset eller tegning af ejerskifteforsikringen – jeg var vedlagt korrekt tilstandsrapport (igen) med gyldighed 14.10.2024 til 14.04.2025 som er den korrekte og den som både køb af huset og ejerskifteforsikring er baseret på og for god ordens skyld vedlægger jeg også Dansk Boligforsikrings tilbud om ejerskifteforsikring som også er dateret 14.10.2024 – samme dato som den korrekte tilstandsrapport var klar.

Endnu engang er det sjusket, uprofessionelt og ukorrekt arbejde af Dansk Boligforsikring og jeg hæfter mig også ved at filnavnet på den ugyldige tilstandsrapport de har vedlagt er 'Bilag A – Tilstandsrapport_Bortredigeret' – hvorfor hedder den 'Bortredigeret' ? Er det sjusket arbejde eller er det et bevidst forsøg på at unddrage sig ansvar? Jeg skal lade det stå usagt, men deres begrundelser og påstande i deres svar er uanset hvad ubrugelige og ugyldige da de henviser til en ugyldig tilstandsrapport.

Vi er godt i gang med arbejdet med at udbedre tagterrassen så vandet ledes væk fra ydermure mod kloak som bygningsregulativet foreskriver og jeg vedlægger et par billeder som dokumentation. Jeg vil gerne understrege at jeg har valgt samme klinker som tidligere – samme mærke, samme farve, samme størrelse så den her sag er IKKE et spørgsmål om at jeg vil skifte klinker eller farve på samme – det er kun et spørgsmål om ikke at gøre mere skade over vinteren. Jeg dokumenterer samme så snart de nye klinker bliver leveret.

Der er dokumentation for og enighed om at tagterrassen ikke overholder bygningsregulativet, har manglende og forkert fald direkte MOD ydermure og der samles store vandpytter og begge dele – endda hver for sig - vil forårsage store skader og for øvrigt gøre terrassen ubrugelig i lange perioder efter regnvejr og det er så graverende at det knapt kan nå at tørre op mellem regnbygerne. For slet ikke at tale om at hvis der kommer frost vil tagterrassen omdannes til en stor plade ren is som uægtelig vil medføre frostsprængninger, er farlig at gå ud på hele vinteren og vægten af et

stort isdække kan potentielt få hele konstruktionen til at kollapse. At sige, som Dansk Boligforsikring gør, at dette ikke har betydning er soleklart dumt for enhver – jeg stopper nu skaden som er det rigtige at gøre inden den bliver for voldsom eller i sidste ende får fatale følger.

Jeg synes det er helt åbenlyst at dette skal dækkes af ejerskifteforsikringen på trods af at Dansk Boligforsikring nu er ude i deres 3-4 eller er det 5. forskellige bortforklaring for hvorfor de ikke skal og ærligt talt så synes jeg dette bare begynder at blive dumt og spild af alles tid.

Jeg fastholder mit krav til fulde og kan informere om at det oprindelige tilbud som kravet er baseret på ser ud til ikke at holde, men den meromkostning må jeg vurdere hvad jeg gør med når den er kendt."

Selskabet har i brev af 15/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"DBF har modtaget klagers høringssvar fra den 10. september 2025 og har følgende bemærkninger:

Klager bemærker, at DBF har vedlagt en forkert tilstandsrapport.

DBF kan bekræfte, at tilstandsrapporten med gyldighed fra den 14.10.2024 til 14.04.2025, officielt har været en del af handlen. Tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

At DBF har benævnt bilag A, som 'Tilstandsrapport bortredigeret' betyder blot, at tilstandsrapporten er anonymiseret jf. almindelige GDPR-regler, hvor sælgers personoplysninger er fjernet.

DBF afventer nærmere oplysninger fra klager

Købsaftalen er dateret den 15. oktober 2025 og dermed dagen efter udarbejdelse af tilstandsrapporten fra den 14. oktober 2024, som er gældende for handlen.

DBF opfordrer klager til at oplyse, om klager også havde modtaget og gennemgået tilstandsrapporten fremlagt af DBF som bilag A forud for beslutningen om købet af ejendommen.

Når DBF har modtaget klagers svar på DBF's opfordring, vil DBF vende tilbage med samlede kommentarer til klagers ankenævnsvar fra den 10. september 2025."

Klageren har i brev af 16/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg bekræfter hermed at min beslutning om køb af [adresse] naturligvis er baseret på den gyldige tilstandsrapport dateret 14. Oktober 2024. Købsaftalen blev netop først underskrevet efter der var udarbejdet en gyldig tilstandsrapport og evt. tidligere tilstandsrapport(er) har ikke været en del af min beslutning eller en del af handlen.

Jeg gør også opmærksom på at Dansk Boligforsikring skriver at købsaftalen er underskrevet 15. Oktober 2025, men det er ikke korrekt – den er underskrevet 15. Oktober 2024.

Jeg fastholder mit krav til fulde.

Ankenævnet *for* Forsikring

6.

103861

Desuden vedlægger jeg et par billeder som viser fremgang i byggeprojektet. I dag er de nye klinker blevet lagt og som man kan se er de PRÆCIS som de gamle som jeg tidligere har beskrevet. Nu genstår der blot at fuge."

Ankenævnet for Forsikring

7.

103861

Selskabet har i brev af 5/11 2025 til nævnet bl.a. anført:

"I DBF's høringsvar fra den 15. oktober 2025 har DBF opfordret klager til at oplyse, om klager forud for beslutningen om købet af ejendommen også havde modtaget og gennemgået tilstandsrapporten fremlagt af DBF som bilag A.

Klager har i høringsvaret fra den 16. september 2025 alene svaret, at selve beslutningen om købet af [adresse], var baseret på den gyldige tilstandsrapport dateret 14. oktober 2024.

Klager har derfor valgt ikke at svare på, om tilstandsrapporten fremlagt af DBF som bilag A, var læst/gennemgået af klager.

Det er derfor uvist, om klager har gennemgået begge tilstandsrapporter herunder pkt. 14.2 i sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten fra den 16. januar 2024, som DBF har henvist til i DBF's 1. høringsvar.

Uanset om klager forud for handlen havde gennemgået tilstandsrapporten fra den 16. januar 2024 eller ej, finder DBF fortsat ikke, at klager har påvist, at måden terrassen er opbygget på, ud over oplysningerne i tilstandsrapporten, udgjorde nærliggende risiko for skade eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet.

DBF har ingen yderligere bemærkninger og klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Klageren har i brev af 7/11 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har ikke mere at tilføje ud over jeg finder det åbenlyst at Dansk Boligforsikring skal dække mit krav – det er beskrevet og bekræftet af [byggerådgivere] og ikke mindst jfr. Dansk Boligforsikrings eget besigtigelsesnotat af 27.03.2025 som er deres bilag D, så der er rigeligt med dokumentation og skaden fremgår IKKE af tilstandsrapporten. Jeg vil desuden lige tilføje at jeg ikke har lavet en reparation med nøjagtig de samme klinker og brugt over 120.000 fordi jeg synes det er sjovt eller hyggeligt, men fordi det var nødvendigt for at undgå yderligere skader.

At Dansk Boligforsikring ikke forstår mit svar af 16.10.2025 undrer mig ikke og igen rodes der rundt i datoer og tidspunkter i deres svar af 5. November 2025 (Mine svar er dateret 10. September og 16. Oktober og ikke 10. November og 16. December som Dansk Boligforsikring skriver). Jeg stiller mig stærkt tvivlende til Dansk Boligforsikrings kompetence og grundighed – deres sagsbehandling, begrundelser og korrespondance har fra ende til anden været inkonsekvent, fejlagtig, ukorrekt, forsinket og uprofessionel.

Blot for tydelighedens skyld kan jeg nævne at ingen forældede og ugyldige tilstandsrapporter er gennemgået – jeg har forholdt mig til gyldig dokumentation.

Jeg fastholder mit krav til fulde og har ikke yderlige at tilføje så jeg er også klar til nævnets behandling."

Ankenævnet for Forsikring

8.

103861

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 16/1 2024, der ikke var gældende på købstidspunktet, fremgår bl.a.:

"

BEBOELSE - YDERVÆGGE			
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko
2		Ved mur vestfacade mod rum under terrasse, er der vandrette revner murkrone, samt afskalninger og løst puds.	Der er risiko for opfugtning, og yderligere skader
3		Afdækning over mur vestfacade mod rum under terrasse, er med åbninger.	Der er risiko for fugtindtrængning, og skader på underliggende konstruktioner
4		Beklædning sydvestlig hjørne entrebygning er med nedbrydning.	Nedbrydning skønnes at fortsætte
5		Der mangler rækværk ved terrasse/altan, konstateret vestfacade nordlig.	Der er risiko for personskade
6		Der er revnede, defekte og mangelfulde fuger mellem altanplade og murværk, bla. konstateret mod bolig og murkanter vest og syd.	Der er risiko for fugtindtrængning, og skader på underliggende konstruktioner
7		Der er foran terrassedør syd i entre ved niveau-spring mod stor altan åbninger og revner mellem fliser dæk og trin.	Der er risiko for fugtindtrængning, og skader på underliggende konstruktioner

...

9		Ved entrebygning mangler der fuger under vestlige vinduer, samt under terrassedør mod syd.	Der er risiko for fugtindtrængning, og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner på kort sigt
---	---	--	--

...

Ankenævnet for Forsikring

9.

103861

BEBOELSE - Kælder - Rum under terrasse				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
22		Beklædning loft/etageadskillelse mod altan er langs vestvæg med skjolder, opfugtning og begroning.	Der er risiko for nedbrydning og yderligere skade	Se skader vedr. kantfuger ved altan

...

Sælgeroplysninger

...

Der er et sted udenfor, udgående fra fliserne på altanen/terrassen hvor der tilsyneladende kommer vand ned. Man kan se i loftet i uderummet under altanen/terrassen, at der er kommet fugt ned. Jeg er temmelig sikker på at det også er noteret i forrige tilstandsrapport. Ellers står det i hvert fald nu her."

Af tilstandsrapport af 14/10 2024 fremgår bl.a.:

"

BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	
2		Ved mur/rækværk vestfacade mod rum under terrasse, er der vandrette revner murkrone, samt afskalninger og løst puds.	Der er risiko for opfugtning, og yderligere skader	
3		Beklædning sydvestlig hjørne entrebygning er med nedbrydning.	Nedbrydning skønnes at fortsætte	
4		Der mangler rækværk ved terrasse/altan, konstateret vestfacade nordlig.	Der er risiko for personskade	
5		Der er revnede, defekte og mangelfulde fuger mellem altanplade og murværk, bla. konstateret mod bolig og murkanter vest og syd.	Der er risiko for fugtindtrængning, og skader på underliggende konstruktioner	
6		Der er foran terrassedør syd i entre ved niveau-spring mod stor altan åbninger og revner mellem fliser dæk og trin.	Der er risiko for fugtindtrængning, og skader på underliggende konstruktioner	

...

Ankenævnet for Forsikring

10.

103861

8		Ved entrebygning mangler der fuger under vestlige vinduer, samt under terrassedør mod syd.	Der er risiko for fugtindtrængning, og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner på kort sigt
---	---	--	--

...

BEBOELSE - Kælder - Rum under terrasse				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
16		Beklædning loft/etageadskillelse mod altan er langs vestvæg med skjolder, opfugtning/nedbrydning og begroning.	Ved fortsat fugttilførsel, er der risiko for yderligere nedbrydning og skader	Se skader vedr. kantfuger ved altan

"

Af klagerens e-mail til selskabet af 28/1 2025 fremgår bl.a.:

"Vi er nu flyttet ind på [adresse] for 2 uger siden og det er tydeligt at der er forkert fald på terrassen som ligger på 1. sal og der samler sig vand der i store pytter.

Dette er naturligvis en kritisk konstruktiv fejl som vi er nødt til at tage fat på for der ikke skal ske skade på bygningerne under.

Hvordan griber vi dette an?"

Af skadesanmeldelse af 29/1 2025 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato) 28/01/2025

Hvordan blev skaden opdaget? Ved regnvejr samler der sig vand på terrassen som ligger ovenpå kælder-bygningen.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt) Terrassen samler vand. Belægning på terrassen og omkrænsende og underliggende bygninger tager skade og det er pladder vådt i konstruktionerne omkring og under terrassen.

Hvad er årsagen til skaden? Forkert hældning på terrassen så vandet ikke løber af som det skal. Helt klart en konstruktions-fejl i terrassen. Der samler sig store pytter.

Hvor er skaden lokaliseret? På terrassen samler der sig vand som trænger ind i murværket omkring terrassen og underlæggende konstruktion."

Af murers e-mail til klageren af 8/2 2025 fremgår bl.a.:

"Ved gennemgang af stor terrasse fandt jeg større lunger på dækket 3-8 mm, hvilket kan give fugt i de underliggende lag, fx vand ville ikke blive ledt væk fra området ved regnvejr. Ved lille terrasse er der forkert fald, vandet ledes ikke i kloakafløb og da vandet fra den store der bliver ledt der ned vil der opstå fugt problemer i den underliggende konstruktion."

Ankenævnet for Forsikring

11.

103861

Af selskabets besigtigelsesnotat af 27/3 2025 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Vand samler sig i pytter på terrasse over tilbygningen. Samt der trækker fugt ned rundt i kanten.

...

Konklusion

Revner i fuger i kanten af terrassen, som har medvirket til fugt under terrassen. Der er klinker på terrassen hvor ca. halvdelen af denne ligger vandret og derved vil der kunne opstå pytter og vandet bliver ikke ledt til afløbet. Der er ikke følgeskader, som følge faldet på terrassen. Så længe fuger i terrassen bliver vedligeholdt, vil der ikke være risiko for skader selvom ca. halvdelen af terrassen mangler fald.

Der er alene rundt i kanter revner i fuger og tegn på der evt. kan trænge lidt igennem og der er på undersiden fugt ved kanten rundt i plader.

Opbygning er bjælkelag med osb plader, tagpap, slidlag og klinker.

I byggesagen er klinker ikke beskrevet men bare med tagpap øverst.

Det har været sådan siden det er blevet lavet der ses reparationer ved kanterne.

Det er lavet i 2001 da tilbygningen er lavet.

...

Tilstandsrapport

Punkt 2,3,6,7 beskriver udfordringer ved kanter på terrassen.

Udbedring og økonomi

Klinke opbygningen optages så der kan laves et nyt med fald til afløb. Det kan være svært at lave nok fald pga. terrassedøren og afløb længst væk fra denne.

Evt. opbygget uden slidlag på kloder eller lign hvis der skal være klinker.

Der er ikke ret meget plads til slidlag så vil ikke anbefale dette da der kan være risiko for bevægelse i klinker med revner til følge.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

Anslået til 60000-90000kr."

Af klagerens byggerådgivers byggesagsbeskrivelse af 2/5 2025 fremgår bl.a.:

"I henhold til jeres svar på forsikring spørgsmålet angående altanpladen/terrassen på [klagerens adresse] finder vi det godtgjort i tilstandsrapport at fuger er utætte og skal udskiftes. Vi forbeholder os dog retten til at betvivle at skaderne på fuger og inddækninger langs kanten af altan/terrasse ikke er forårsaget at de lunker og forkert fald fra ydervægge på altan/terrassen.

Vi vedlægger her dokumentation for påstand:

...

Billede 1 viser omfang af vand der ikke bliver ledt væk fra ydermur samt altan/terrasse. Fugerne i dette område er porøse og der trænger vand ned i loftplader i kælderrum hvilket svækker konstruktionens holdbarhed. Vi henviser til BR18, Byggeskedefonden og S Sikkerhedsstyrelsens materialer herfor. Dette skaber også fugtophobning der trænger ned i værelse.

Billede 2 viser lunke ud for altan/terrassedør. Her ophober der sig vand som presses mod ydermur/terrassedør ved større vand skyl. Vandt skal efterfølgende fjernes/føres vand med håndkraft. Reglerne for fald væk fra facader er 10-20 promille.

Billede 3 viser blank vand efter regnskyl selvom afløb er på denne forskudte altan/terrasse. Vand skal fjernes ved håndkraft da der ikke er fald væk fra facader. Der er sotr fugtophobning under betonplade i kælderrum'

Vi finder at altanpladen/terrassen ikke er udført konstruktionsmæssigt korrekt med henblik på vandaflledning. Halvdelen er altan/terrasse er tag for værelse i kælder hvor der er konstateret fugt i vægge den anden halvdel er tag for åbent kælderrum hvor der er konstateret tydelige spor efter fugt.

Der står anført i BR18 at alle arealer stødende op til facader skal have fald på 10-20 promille væk fra facader, sokler eller andre kompletterende bygningsdele.

Altanplade/terrasse er udført med varierende koter som laver lunke i belægningen. I disse lunke står der vand ved nedbør og ved kraftig nedbør føres vandet mod de tilstødende facader.

Der er på tegninger over ejendommen ikke angivet konstruktionsbeskrivelse på altan/terrasse og der er desuden ikke taget forbehold for fald og vandaflledning samt fuger langs kanter på betonpladen. Vedlagt er Gavl/Snit fra byggesag 2001 hentet fra weblager (se næste side).

Der er fugt ophobninger under betonpladen og den manglende vandaflledning skaber frostsprængninger i fuger og murværk. Fugerne langs murværk på altanplade/terrasse er nævnt i tilstandsrapporten men den manglende vandaflledning og de uforholdsmæssige ulemper det skaber er ikke nævnt. Vi finder derfor at altanpladen/terrassen er en integreret del af ejendommen, tagkonstruktionen for underliggende rum og dermed underlagt samme konstruktionsmæssige regler som resterende byggeri, herunder også den manglende vandaflledning som skaber utætheder langs fuger og fugtophobning i konstruktionen.

Konklusion for ovenstående:

Der er fugtophobning i dækkonstruktion for altan/terrasse som medfører fugt i kælder rum samt værelse i kælder. Fugerne frostsprænger på grund af manglende vandaflledning. Der er ingen eller meget lidt fald på altan/terrasse og fald føres ikke til afløb men skal fjernes manuelt.

Fuger mellem betonplade og ydervægge bliver ødelagte af stillestående vand som i vinter månederne giver frostskaader, der senere gør fuger hårde og dermed bliver ødelagte ved at mindske deres bevægelsesmulighed i konstruktionen. Der er vand imellem fuger i de områder hvor vandet ikke ledes væk fra beklædning på altan/terrasse, Dette skaber fugt i den underliggende betonkonstruktion som trænger ned i kælderrum og værelse i kælder.

...

Vi anmelder hermed skader på altanplade/terrasse og fastholder den ikke lever op til de konstruktionsmæssige krav som angivet i Bygningsreglementet for perioden 2001, BR-S 98 samt henviser til SBI- anvisning 189 for regler omkring konstruktioner og fugt. Disse forhold er ikke angivet i tilstandsrapporten og er derfor ikke en del af jeres besvarelse til ejer ... i mail af 15. april 2025 hvor i angiver følgende:

Uddrag fra mail af 15. april 2025 fra [selskabet] -Skadeafdelingen:

'Selve opbygningen af terrassen og det minimale/intet fald udgør i sig selv ikke en skade under ejerskifteforsikringen. Henset til, at der ikke er skader som følge af det, er der ligeledes ingen nærliggende risiko herfor på overtagelsestidspunktet den 1. november 2024. Terrassens fald udgør blot en gene, hvor det kan være en god ide selv at føre vandet til afløb, og vedligeholde fliser og fuger, således at det vand der nu står, ikke vil trænge videre ned. Se hertil betingelsernes punkt 3.1.'

Vi mener at bevise at der er skader fra den forkerte udførte konstruktion og det manglende fald. Vi henholder os til at der skal være fald væk fra ydervægge og andre konstruktioner så der forhindres fugtophobning og fugt indtrængen der kan forårsage råd, svamp og skimmel. Tilstandsrapporten nævner ikke altan/terrassens konstruktioner og manglende lovpligtige fald. Jeres påstand om vandophobning på en tagkonstruktion/altan/terrasse og den manglende vandaflledning blot er en gene og vandet blot skal fjernes manuelt er ikke korrekt."

Af klagerens byggerådgivers følgebrev af 2/5 2025 fremgår bl.a.:

"I henhold til jeres mail af 25. april 2025 hvor i afslår forsikring af skader på altan/terrasse fremsender vi hermed at materiale til påstand om forkerte konstruktion på altanplade/terrasse. Vi medgiver, at der er sket fugtskader murværk langs facader som angivet i tilstandsrapporten som følge af beskadiget fuger, men vi fastholder, at dette er delvist eller helt er forårsaget af det manglende fald og dermed vandophobning på terrasse og i konstruktionerne rundt om altan/terrassens ydermure.

Vi anmelder hermed altan/terrasse som skadet som følge af mangelfuld fald/vandaflledning fra ydermure og de lunger der er flere steder på altan/terrassen som giver fugtophobning af fugt gennemtrængen i kælderrum og værelse under altan/terrasse. Der skal udføres tilfredsstillende fald væk fra ydermure og vandet skal ledes til det dertilhørende afløb på forskudt terrasse. Vi mener forsikringen står til ansvar for at omlægge altan/terrasseplade og udbedre opståede følgeskader da problemet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten!

Vi vedlægger vores påstand og kan ved forespørgsel fremsende yderligere dokumentation i form af billeder, tegninger og eksisterende materiale på ejendommen."

Ankenævnet for Forsikring

14.

103861

Af byggerådgivers tilbud af 23/6 2025 fremgår bl.a.:

"

Lille terrasse:
Optage klinker
Nyt slidlag
Bygge fald op på eksisterende konstruktion med fald mod afløb
Fugtmembran
Nye klinker
Fugearbejde Kanter rundt med sokkelklinke

Stor terrasse:
Optage klinker
Slidlag
Bygge fald op på eksisterende konstruktion med fald lille terrasse
Fugtmembran
Nye klinker
Fugearbejde
Kanter rundt med sokkelklinke

Tilbud

Beskrivelse	Antal	Enhed	Enhedspris	Pris
Rep. af nordlig facader begge sider	1,00	stk.	2.000,00	2.000,00
Lille terrasse	1,00	stk.	19.880,00	19.880,00
Stor terrasse	1,00	stk.	49.650,00	49.650,00
Deponering af affald	1,00	stk.	1.590,00	1.590,00
Nye fliser indkøb	30,00	kvm	480,00	14.400,00
Nedtage plader under terrasse incl deponering	1,00	stk.	4.500,00	4.500,00
Byggetilsyn samt kvalitetssikring	6,00	timer	700,00	4.200,00

...

Total DKK 120.275,00"

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.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisen-

de eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Selskabet og klageren har forelagt fotos af terrassen og kælderens.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog et enfamilieshus, bygget i 1944, den 1/11 2024. Huset har en terrasse på 1. sal, som er opført i 2001 i forbindelse med en tilbygning af ejendommen. Den 29/1 2025 anmeldte klageren, at der ved regnvejr samler sig vand på terrassen, idet terrassen har en forkert hældning, og at vandet trænger ind i murværket omkring terrassen og dens underliggende konstruktioner. Klageren ønsker, at selskabet betaler for en udbedring således, at der laves et korrekt fald på terrassen. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten samt ikke udgør nærliggende risiko for skade eller er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Selskabet har anført, at skader på terrassens fuger og klinker, herunder følgeskader heraf, direkte er beskrevet i tilstandsrapporten og i sælgeroplysningerne. Selskabet har anført, at selskabets konsulent har konstateret, at der er manglende fald og lunker, men at der ikke er konstateret skader eller følgeskader i områderne, hvor der mangler fald. Selskabet har anført, at der alene er konstateret skader på fugerne i kanten af terrassen, hvilket er omtalt i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at det faktum, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt optimalt, ikke i sig selv er dækningsberettigende, idet konstruktionen har fungeret i ca. 24 år uden skader.

Klageren har anført, at han ikke ville have købt ejendommen, hvis forholdet havde været oplyst inden købet. Klageren har anført, at forholdet ikke fremgår af tilstandsrapporten, men at det eneste, der blev oplyst i tilstandsrapporten, var at fugerne ved ydermurene var trætte. Klageren har anført, at "der er dokumentation for og enighed om at tagterrassen ikke overholder bygningsregulativet, har manglende og forkert fald direkte MOD ydermure og der samles store

vandpytter og begge dele – endda hver for sig - vil forårsage store skader og for øvrigt gøre terrassen ubrugelig i lange perioder efter regnvejr og det er så graverende at det knapt kan nå at tørre op mellem regnbygerne. For slet ikke at tale om at hvis der kommer frost vil tagterrassen omdannes til en stor plade ren is som unægtelig vil medføre frostsprængninger, er farlig at gå ud på hele vinteren og vægten af et stort isdække kan potentielt få hele konstruktionen til at kollapse".

Det fremgår af tilstandsrapport af 14/10 2024, at "Nr. 5. 'Rødt hus'. Der er revnede, defekte og mangelfulde fuger mellem altanplade og murværk, bl.a. konstateret mod bolig og murkanter vest og syd. Der er risiko for fugtindtrængning, og skader på underliggende konstruktioner. Nr. 6. 'Rødt hus'. Der er foran terrassedør syd i entre ved niveau-spring mod stor altan åbninger og revner mellem fliser dæk og trin. Der er risiko for fugtindtrængning, og skader på underliggende konstruktioner... Beboelse - kælder - rum under terrasse. Nr. 16. 'Gult hus'. Beklædning loft/etageadskillelse mod altan er langs vestvæg med skjolder, opfugtning/nedbrydning og begroning. Ved fortsat fugttilførsel, er der risiko yderligere nedbrydning og skader. Se skader vedr. kantfuger ved altan".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 27/3 2025, at "Revner i fuger i kanten af terrassen, som har medvirket til fugt under terrassen. Der er klinker på terrassen hvor ca. halvdelen af denne ligger vandret og derved vil der kunne opstå pytter og vandet bliver ikke ledt til afløb. Der er ikke følgeskader, som følge faldet på terrassen. Så længe fuger i terrassen bliver vedligeholdet, vil der ikke være risiko for skader selvom ca. halvdelen af terrassen mangler fald. Der er alene rundt i kanter revner i fuger og tegn på der evt. kan trænge lidt igennem og der er på undersiden fugt ved kanten rundt i plader. Opbygning er bjælkelag med osb plader, tagpap, slidlag og klinker. I byggesagen er klinker ikke beskrevet men bare med tagpap øverst. Det har været sådan siden det er blevet lavet der ses reparationer ved kanterne. Det er lavet i 2001 da tilbygningen er lavet... Tilstandsrapport. Punkt 2,3,6,7 beskriver udfordringer ved kanter på terrassen".

Det fremgår af klagerens byggerådgivers byggesagsbeskrivelse af 2/5 2025, at "Fuger mellem betonplade og ydervægge bliver ødelagte af stillestående vand som i vinter månederne giver frostskaader, der senere gør fuger hårde og dermed bliver ødelagte ved at mindske deres bevægelsesmulighed i konstruktionen. Der er vand imellem fuger i de områder hvor vandet ikke ledes væk fra beklædning på altan/terrasse, Dette skaber fugt i den underliggende betonkonstruktion som trænger ned i kælderrum og værelse i kælder... Vi anmelder hermed skader på altanplade/terrasse og fastholder den ikke lever op til de konstruktionsmæssige krav som angivet i Bygningsreglementet for perioden 2001, BR-S 98 samt henviser til SBI- anvisning 189 for regler omkring konstruktioner og fugt... Vi mener at bevise at der er skader fra den forkerte udførte konstruktion og det manglende fald. Vi henholder os til at der skal være fald væk fra ydervægge og andre konstruktioner så der forhindres fugtophobning og fugt indtrængen der kan forårsage råd, svamp og skimmel. Tilstandsrapporten nævner ikke altan/terrassens konstruktioner og manglende lovpligtige fald. Jeres påstand om vandophobning på en tagkonstruktion/altan/terrasse og den manglende vand-afledning blot er en gene og vandet blot skal fjernes manuelt er ikke korrekt".

Det fremgår af klagerens byggerådgivers følgebrev af 2/5 2025, at "Vi medgiver, at der er sket fugtskader murværk langs facader som angivet i tilstandsrapporten som følge af beskadiget fuger, men vi fastholder, at dette er delvist eller helt er forårsaget af det manglende fald og dermed vandophobning på terrasse og i konstruktionerne rundt om altan/terrassens ydermure".

Det fremgår af forsikringsbetingelserne punkt 3.1, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Det fremgår af punkt 4.1, at forsikringen ikke dækker forhold, som er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rap-

port har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende 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.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagestidspunktet var forhold ved terrassen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til de anmærkede forhold i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår med rødt hus i tilstandsrapport af 14/10 2024, at "der er revnede, defekte og mangelfulde fuger mellem altanplade og murværk, bl.a. konstateret mod bolig og murkanter vest og syd. Der er risiko for fugtindtrængning, og skader på underliggende konstruktioner" samt "foran terrassedør syd i entre ved niveau-spring mod stor altan åbninger og revner mellem fliser dæk og trin. Der er risiko for fugtindtrængning, og skader på underliggende konstruktioner". Dertil fremgår det med gult hus, at loftet i rummet under terrassen langs vestvæggen ses med skjolder, opfugtning/nedbrydning og begroning, og at der er risiko for yderligere skader.

Nævnet finder, at beskrivelserne i tilstandsrapporten, herunder særligt beskrivelserne af fugtproblemer på terrassen, ikke er klart forkert beskrevet, og at klageren har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning på denne baggrund.

Ankenævnet for Forsikring

19.

103861

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er godtgjort følgeskader, som følge af det manglende fald på terrassen, der går ud over det anførte i tilstandsrapporten. Nævnet har herved lagt vægt på det anførte i selskabets besigtigelsesnotat af 27/3 2025, hvor det bl.a. anføres, at "Der er klinker på terrassen, hvor ca. halvdelen af denne ligger vandret og derved vil der kunne opstå pytter og vandet bliver ikke ledt til afløbet. Der er ikke følgeskader, som følge faldet på terrassen. Så længe fuger i terrassen bliver vedligeholdt, vil der ikke være risiko for skader selvom ca. halvdelen af terrassen mangler fald. Der er alene rundt i kanter revner i fuger og tegn på der evt. kan trænge lidt igennem og der er på undersiden fugt ved kanten rundt i plader".

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.



Hans-Jørgen Nymark Beck