

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. november 2025 blev i sag nr. 103883:

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. Den forsikrede ejendom er opført i 1967 og er overtaget af klageren den 1/4 2021. I klageskema af 30/6 2025 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg har dokumenteret at der pga af dårlige fuger i skorsten kan trænge vand ind når regn og vind er en bestemt retning. Første gang under et år efter overtagelsen. Nye mursten er blevet frostsprængt på terrassen denne vinter og de suger der har været en læ mur en gang hvilket min tømrer siger nej til. Og så er der en ny mur hvor fugerne er lavet af dårligt materiale så de smuldrer.

Deres begrundelser for afslag er hverken jeg eller min tømrer enige i, og jeg føler at de giver en 'sludder for en sladder'.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At de anerkender at min forsikring er til for at dække sådan fejl og mangler. Ellers synes jeg at en ejerskifte forsikring var unødigt udgift og falsk tryghed."

Selskabet har i brev af 9/9 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning:

Klagen vedrører skader på fuger i murværket og skorstenen samt frostsprængte mursten på terrassen, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at klager ikke har påvist, at det anmeldte forhold, ud over oplysningerne i sælger-

oplysningerne, på overtagelsestidspunktet udgjorde nærliggende risiko for skade eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling:

Klager overtog ejendommen, som er opført i 1967, beliggende ... den 1. april 2021. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 18. november 2020.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapport som **bilag B**.

Den 21. februar 2025 og dermed 3 år og 10 måneder efter overtagelsen anmeldte klager, at mursten denne vinter var begyndt at smuldre. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C** og sammen med anmeldelsen vedlagde klager fotos (**bilag D**).

Den 15. april 2025 besigtigede DBF. Besigtigelsesnotaterne fremlægges hhv. som **bilag E** og **F**.

Den 8. maj 2025 afviste DBF dækning, hvorefter der fulgte en korrespondance parterne imellem (**bilag G**).

Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, der den 11. juli 2025 fastholdt dækningsafslaget, hvorefter der også her fulgte en efterfølgende korrespondance (**bilag H**).

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen:

1. Fuger i murværk

Klager kræver, at DBF skal dække udbedring af porøse fuger i gavlen mod syd.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. april 2021 var forhold ved ejendommens fuger i gavlen mod syd, 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 1967. Ejendommen er opført med sadeltag og tagkonstruktion af gitterspær/saksepær. Tagbelægningen er med betontagsten, skotrende samt en muret skorsten. Ydervægge er opført med massivt murværk og facader af tegl/kalksten.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret (bilag E), at der i gavlen mod syd er enkelte porøse fuger.

Klager har fremlagt en udtalelse fra sin murer fra den 23. juni 2025 (bilag H). Mureren vurderer, at gavlen er blevet lavet om indenfor 15 år, og fugerne er meget porøse.

DBF's besigtigelseskonsulent vurderer, at holdbarheden i murværket ikke er svækket som følge af de porøse fuger og fastholder, at der alene forekommer enkelte porøse fuger, bl.a. under vindue i venstre side af gavlen, hvor murværket i gavlens højre side fremstår intakt.

Hertil har klager først anmeldt fugerne 3 og 10 måneder efter overtagelsen og forholdet hører derfor ind under almindelig vedligeholdelse, som man som husejer må påregne.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. april 2021 var forhold ved fugerne i gavlen mod syd, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand og er derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

2. Mursten i gavl mod vest

Klager kræver, at DBF skal dække reparation af frostsprængte sten i gavlen mod vest.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret (bilag E), at der er flere skrukke mursten i området, hvor der tidligere har været monteret en væg/læmur i gavlen mod vest.

Gavlen er opført i 1967 efter sædvanlig byggemetode, og der er ingen følgeskader, som følge af de skrukke/frostsprængte sten.

Følgende fremgår af sælgeroplysningernes pkt. 5.3 på side 18 i tilstandsrapporten:

'Frostsprængte sten i ydermur mod syd – Er repareret ved nedrivning og opbygning af ny ydervæg i 2017. Der er ligeledes enkelte frostsprængte sten i ydervæg på mur mod vest men er ikke udbedret.'

Når klager gennem oplysningerne i sælgeroplysningerne er blevet gjort bekendt med frostsprængte sten i gavlen mod vest, er forholdet ikke dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 4.4.

Hertil finder DBF det heller ikke usædvanligt, at der i en gavl kan forekomme frostsprængte sten, når ejendommen er opført i 1967.

DBF fastholder samlet, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet var skader ved murstenene, som, ud over oplysningerne i sælgeroplysningerne, udgjorde nærliggende risiko for skade eller skader, som nedsætter bygningens byggetekniske værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte huse fra 1967 og er derfor ikke dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 3.1, 3.5 samt 4.4.

3. Fuger i skorsten

Klager kræver, at DBF skal dække omfugning af ejendommens skorsten.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at der udvendigt ses fugeslip på klemmeskinne på inddækningen til skorstenen. Hertil er Wakaflex inddækningen med fugeslip. Dertil fremstår murværket med enkelte løse fuger på de 3 øverste skifter.

Ved besigtigelsen kunne konsulenten ikke konstatere fugt nogen steder indvendigt i ejendommen.

Set i forhold til at forholdet først er anmeldt til DBF 3 år og 10 måneder efter overtagelsen, finder DBF ikke, at klager har påvist, at skorstenen var utæt på overtagelsestidspunktet.

Udbedring af fuger med fugeslip samt porøse fuger i skorstenen omhandler derfor alene almindelig vedligeholdelse, hvilket ikke er dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Klager gør gældende, at klager før anmeldelsen har oplevet indtrængende vand, og at første gang var lidt under et år efter overtagelsen.

Uanset denne omstændighed har klager ikke påvist, at skorstenen var utæt på overtagelsestidspunktet. DBF fastholder derfor, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen, når utætheden ikke var til stede på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen, og når der i øvrigt ikke er konstateret skader ved skorsten i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Samlet bør klagers krav afvises."

Klageren har i brev af 17/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Ved snart ikke hvor jeg skal ende eller begynde så jeg tager det punkt for punkt, som jeg læser vedlagte.

Først synes jeg at det er trist at en ejerskifte forsikring viser sig at være en falsk tryghed. Sådan en gælder jo minimum i 5 år og kan købes op til 10 år. Alt hvad dokumenteres begrundes med slid, ælde og hvornår jeg nævner det. Trods dokumentation for hvornår det er opstået. Jeg har betalt for en 5 års forsikring og forstår det ikke helt. Argumenterne for afvisning finder jeg tynde ind i mellem søgte, og det har overrasket mig meget.

1. Konklusion

Indstikmåling - normal fugt - igen følgeskade. Det er godt, men man skal jo også gerne reagere på problemet før sådanne skader.

2. Skolder på loft

Ser ud til at være fra 2019. Ser ud til kan ikke bruges til noget. Jeg ved også hvor vi har sat skåle og baljer de gange det har dryppet/regnet ind og jeg ved med 100 % sikkerhed at det er ved de skolder i loftet, hvilket jeg også fortalte da de var her. Hvordan det så bliver til 2019 er mig en gåde.

3. Forhold omkring gavl mod syd

De nævner enkelte porøse fuger. Ved skadesanmeldelsen vedlagde jeg en film om hvordan fugerne let smuldrede. Ved besigtigelsen fik de det også vist af mig og den murer jeg havde med at det er ALLE fuger på gavlen mod syd, der er af dårlig kvalitet. Et sted står der at de ikke er nævnt ved overtagelses tidspunktet. Nej tænker heller ikke at det er normalt at gå huset rundt og tjekke fuger.

Her vil jeg igen henvise til at jeg har tegnet en ejerskifteforsikring gældende i 5 år. Faktum er at de gamle fuger er af god kvalitet og meget hårde. De nye fuger er ALLE sammen på gavlen mod syd af en helt anden kvalitet og kan kradses ud med en negl. Ja de målte indvendigt for fugt og det var dejligt fint. Igen skal tingene jo også udbedres før sådanne skader opstår. Der er mig bekendt forskel på for og bag mur her, men det er ikke mit stærke område, men jeg kan godt få en fagmand til at uddybe det hvis det ønskes. Murværket er rigtig nok ikke svækket på nuværende tidspunkt

af de porøse fuger, da det er opdaget i tide. sted står der at de ikke er nævnt ved overtagelses tidspunktet. Nej tænker heller ikke at det er normalt at gå huset rundt og tjekke fuger. Her vil jeg igen henvise til at jeg har tegnet en ejerskifteforsikring gældende i 5 år. Faktum er at de gamle fuger er af god kvalitet og meget hårde. De nye fuger er ALLE sammen på gavlen mod syd af en helt anden kvalitet og kan kradses ud med en negl. Ja de målte indvendigt for fugt og det var dejligt fint. Igen skal tingene jo også udbedres før sådanne skader opstår. Der er mig bekendt forskel på for og bag mur her, men det er ikke mit stærke område, men jeg kan godt få en fagmand til at uddybe det hvis det ønskes. Murværket er rigtig nok ikke svækket på nuværende tidspunkt af de porøse fuger, da det er opdaget i tide. "

4. Facade mod vest. Terrassen

Vinter 2024/2025 tænker januar begyndte mursten ved terrassen at smuldre. Murer er ikke enig i at der har været en væg/læmur. Ved bedømmelse af gummifuger i væg tænker han et glasparti. Forstår ikke det der står som fortalt af forsikringstager her. Gavl mod vest er nævnt i TR og den har jeg fået repareret. Det nyopståede på terrassen mod vest har intet med gavl mod vest at gøre.

5. Garagen

Jeg har ikke skadeanmeldt fugerskader på garagen. Men vi kiggede det da vi gik rundt. Det er nævnt i TR og er naturligvis for min regning lige som gavlen mod vest jeg har udbedret skaderne på, da den også var nævnt i TR.

6. Skorsten

Her igen - ikke målt fugt og godt igen at den skade ikke er sket i nu. Igen ikke påvist ved overtagelsestidspunktet, men under 1 år efter hvilket jeg også har bevist ved en korrespondance med en håndværker der brændte mig af. Det kræver visse vejrforhold med regn og rusk for at der dryppet/ regner ind. Det slags vejr var der ikke på overtagelse tidspunktet april 2021, men under 1 år senere. Alt kan ikke påvises på overtagelses tidspunktet, men jeg har jo også tegnet en forsikring på 5 år."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapporten af 18/11 2020 fremgår bl.a.:

"SÆLGEROPLYSNINGER

...

UDFØRTE BYGGEGARBEJDER PÅ EJENDOMMEN

3.3 Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen? *Ja*

Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg.

Nyt tag, skorsten og loftisolering i 2008

...

Ny op muret endevæg i 2017

TAGE

4.1. Har du kendskab til, at det nuværende tag er eller har været utæt? *Ja*

Vi vil gerne vide:

- Hvor taget er eller har været utæt
- Hvad der er eller har været utæt
- Er skaden udbedret

Ankenævnet for Forsikring

6.

103883

- Hvornår det er udbedret
- Er det udført som selvbyg

Taget ved skorstenen/brændeovnen har været utæt, men vi har fået ud bedret af autoriseret håndværker 2019.

YDERMUR

5.1. Har du kendskab til, at der er eller har været revner i ydermur? *Ja*
Beskriv placeringen af revner *Over yderdør til bryggers.*

5.2 Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på ydermurene? *Nej*

5.3. Har du kendskab til, at ydermur er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? *Ja*

Vi vil gerne vide:

- Hvilke skader har der været?
- Hvor har der været skader
- Hvornår er det blevet repareret

Frostsprængte sten i ydermur mod syd - Er repareret ved nedrivning og opbygning af ny ydervæg i 2017. Der er ligeledes enkelte frostsprængte sten i ydervæg på mur mod vest men er ikke udbedret."

Af klagerens skadeanmeldelse af 21/2 2025 fremgår bl.a.:

"2. Oplysninger om skaden

Hvornår blev skaden opdaget? (dato)
18/02/2025

Hvordan blev skaden opdaget?

Havde en murer ude at kigge på 1 mur mod vest, som jeg længe har ønsket at forbedre. Havde muren med rundt og givet husets murer et tjek som fagmand. Mursten et andet sted er også her i vinter begyndt at smuldre.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Mur på steder af huset, som ikke er nævnt i min tilstandsrapport, her bl.a. skorsten. Nyoprettet mur mod syd ser fin ud, men det fugerne er lavet af har slet ikke samme kvalitet

Hvad er årsagen til skaden?

På ældre del af hus skyldes skaden dårlige eller mangelfuld fuger mellem mursten tænker jeg. På den nye mur må det været meget dårlig fugemasse der er blevet brugt.

Hvor er skaden lokaliseret?

Skorsten

Mur på terrasse må være vest vendt

Den nye mur mod syd."

Af besigtigelsesnotat af 29/4 2025 udarbejdet af selskabets konsulent fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Fuger i murværk

Konklusion

Årsagen til forholdet er slid og ælde.

Forhold omkring gavl mod syd.

Ved besigtigelse, kunne der konstateres enkelte porøse fuger, i gavlen mod syd. Forholdet ses tydeligst omkring vinduet til venstre. Der måles normal fugt indvendigt i indervæg og loft, der er ingen tegn på opfugtninger. Ved kradse med skruetrækker er det muligt at kradse enkelte fuger ud. Forholdet er iflg. TR blevet udbedret i 2017 med ny opmuring og efterfølgende fuge af murværk. Holdbarheden i murværket, vurderes ikke at være svækket som følge af porøse fuger.

Forhold omkring afskalling af murværk på facade mod vest. (på terrasse)

Ved besigtigelse, kunne der konstateres flere skrukke mursten i området, hvor der tidligere har været monteret en væg/læmur. Flere sten er frostsprunget eller skruk, når der bliver banket på dem med skruetrækker. Forholdet er nævnt i TR under sælgeroplysninger side 18 pkt 5,3. Forholdet har fortsat udvikling, siden overtagelsen 01-04-2021.

Opført i 1967 efter sædvanlig byggemetode. Der er for nuværende ingen følgeskader.

Fortalt af forsikringstager.

Forholdene ikke er nævnt i TR og at hun er blevet gjort opmærksom på dem af murer, som reparerede andre ting for hende. (murværk nævnt i TR) der ikke været løse fuger på gavlen og der var ingen afskalling af murværk på facaden mod vest.

Fortalt til forsikringstager.

Gavlen mod syd er blevet muret og fuget om i 2019 iflg. TR, SOP side 17 pkt. 3,3

Facaden mod vest er nævnt i TR, SOP side 18 pkt. 5,3

Ved besigtigelsen anmeldes cementfuger og revner i murværket, ved gavlen mod nord og i garagen, dette afvises ved besigtigelsen på baggrund af anmærkninger i TR, dette accepteres af forsikringstager.

...

Tilstandsrapport

Gavl mod syd er nævnt i SOP side 18 pkt. 3,3

Facade mod vest er nævnt i SOP side 18 pkt. 5,3."

Af besigtigelsesnotat af 30/6 2025 udarbejdet af selskabets konsulent fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Vandindtrængen ved skorsten.

Konklusion

Årsagen til vandindtrængen er slid og ælde.

Ved besigtigelsen af skorstenen, kunne der udvendigt ses, fugeslip på klemmeskinne på inddækning. Wakaflex inddækningen ses med fugeslip. Murværket fremstår med enkelte løse fuger, på de 3 øverste skifter.

På loftrummet måles der normal fugt i underliggende konstruktion, med indstiksmåler.
På murværket måles normal fugt, med Gannmåler.

I stuen, ses det på brændeovnen, hvor vandindtrængen har fundet sted (ca 40-50cm fra skorsten).
I profilloftet måles der normal fugt, der hvor vandindtrængen tidligere har fundet sted.

Forholdet er nævnt i TR under sælgeroplysninger side 18 pkt. 4,1.

Huset og skorstenen er opført i 1967 efter sædvanlig byggemetode. Der er for nuværende ingen følgeskader.

Fortalt af forsikringstager.

Forholdet er ikke nævnt i TR. HV fortæller at skorsten er undersøgt og at fuger skal udkradses for at sikre mod vandindtrængen. HV kommentere at inddækninger er intakte. FT fortæller at vandindtrængen har fundet sted 2 gange efter overtagelsen. Begge gange har andet dryppet ned fra profilloftet og ikke løbet ned af skorstenen.

Fortalt til Forsikringstager. Forholdet er nævnt i TR under SOP. Der var håndværker på i 2019 som følge af vandindtrængen. Skjolder på profilloft ser ud til at være fra den gang. Fugtmåling viser normal fugt.

Tilstandsrapport
Nævnt i TR SOP."

Af mail af 23/6 2025 fra murer til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har som murermester været ude og se på ejendommen sammen med taksatoren og jeg er ikke helt enig med dem og deres afgørelse.

Pkt 1: Gavlen er blevet lavet om inden for ca. 15 år og er ikke original med huset. Fugerne er meget porøse og sådan en gavl ende er bygget op med isolering og pap i bunden og ingen mulighed for fugt i indvendig murværk og loft.

Pkt. 2: På terrassen har der aldrig været en læ mur, hvor afskalningen er sket og det er ikke kun klimaskærmen, der er beskadiget. Der er sten, der er frostsprængt. Det er gittersten og derfor er der en stor sandsynlighed for, at murværket bliver ødelagt.

Pkt. 3: Der er fuget med normale fuger i skorstenen. Fugerne er dårlige og når det regner kommer der vand ind."

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, 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.

...

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, og at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

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

...

4.4 Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse, kommer til køberens kendskab ved modtagelse af teknisk revisors rapport.

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."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen, et enfamilieshus opført i 1967, den 1/4 2021. Hun anmeldte den 21/2 2025, at mursten i gavl mod vest var ødelagte, at fuger i sydvendt murværk smuldrede, og at ødelagte fuger i skorsten medførte indvendig vandindtrængen. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at forholdene udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Klageren har anført, at fugernes materiale ved nyopført og sydvendt mur er af dårlig kvalitet, og at "murværket rigtig nok ikke er svækket på nuværende tidspunkt af de porøse fuger, da det er opdaget i tide". Klageren har anført, at hun har dokumenteret, at der som følge af dårlige fuger i skorsten sker vandindtrængen. Vandindtrængen skete første gang mindre end et år efter overtagelsestidspunktet. Klageren har anført, at hun har tegnet en forsikring, der dækker i 5 år.

Selskabet har anført, at der er enkelte porøse fuger i gavl mod syd, hvilket ikke har svækket murværket. Forholdet falder under almindelig vedligeholdelse henset til, at klageren har anmeldt forholdet 3 år og 10 måneder efter overtagelsestidspunktet. Sælger har i tilstandsrapporten oplyst om ødelagte/frostsprængte mursten i gavl mod vest. Selskabet har anført, at frostsprængte mursten ikke er usædvanligt, når der henses til ejendommens alder. Selskabets besigtigelseskonsulent har konstateret fugeslip på klemmeskinne på inddækning til skorsten, ligesom der er enkelte løse fuger. Selskabet har videre anført, at der ikke er konstateret indvendig fugt som følge af forhold ved skorstenen, og at klageren ikke har bevist, at der var utætheder ved skorstenen på overtagelsestidspunktet. Selskabet har anført, at udbedring af fuger ved skorstenen falder under almindelig vedligeholdelse.

Det fremgår af tilstandsrapporten af 18/11 2020: "**SÆLGEROPLYSNINGER ... UDFØRTE BYGGEARBEJDER PÅ EJENDOMMEN** 3.3 Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen? *Ja ... Nyt tag, skorsten og loftisolering i 2008 ... Ny op muret endevæg i 2017 ...* **TAGE** 4.1. Har du kendskab til, at det nuværende tag er eller har været utæt? *Ja ... Taget ved skorstenen/brændeovnen har været utæt, men vi har fået ud bedret af autoriseret håndværker 2019. ...* **YDERMUR** 5.1. Har du kendskab til, at der er eller har været revner i ydermur? *Ja ... Over yderdør til bryggers. 5.2 Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på ydermurene? Nej. 5.3. Har du kendskab til, at ydermur er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Ja ... Frostsprængte sten i ydermur mod syd – Er repareret ved nedrivning og opbygning af ny ydervæg i 2017. Der er ligeledes enkelte frostsprængte sten i ydervæg på mur mod vest men er ikke udbedret".*

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 29/4 2025 udarbejdet af selskabets konsulent, at "**Anmeldt forhold omhandler:** Fuger i murværk. **Konklusion** Årsagen til forholdet er slid og ælde. Forhold omkring gavl mod syd. Ved besigtigelse, kunne der konstateres enkelte porøse fuger, i gavlen mod syd. Forholdet ses tydeligst omkring vinduet til venstre. Der måles normal fugt indvendigt i indervæg og loft, der er ingen tegn på opfugtninger. Ved kradsen med skruetrækker er det muligt at krads enkelte fuger ud. Forholdet er iflg. TR blevet udbedret i 2017 med ny opmuring og efterfølgende fuge af murværk. Holdbarheden i murværket, vurderes ikke at være svækket som

Ankenævnet for Forsikring

12.

103883

følge af porøse fuger. Forhold omkring afskalling af murværk på facade mod vest. (på terrasse) Ved besigtigelse, kunne der konstateres flere skrukke mursten i området, hvor der tidligere har været monteret en væg/læmur. Flere sten er frostsprunget eller skruk, når der bliver banket på dem med skruetrækker. Forholdet er nævnt i TR under sælgeroplysninger side 18 pkt 5,3. Forholdet har fortsat udvikling, siden overtagelsen 01-04-2021. Opført i 1967 efter sædvanlig byggemetode. Der er for nuværende ingen følgeskader. Fortalt af forsikringstager. Forholdene ikke er nævnt i TR og at hun er blevet gjort opmærksom på dem af murer, som reparerede andre ting for hende. (murværk nævnt i TR) der ikke været løse fuger på gavlen og der var ingen afskalling af murværk på facaden mod vest. Fortalt til forsikringstager. Gavlen mod syd er blevet muret og fuget om i 2019 iflg. TR, SOP side 17 pkt. 3,3. Facaden mod vest er nævnt i TR, SOP side 18 pkt. 5,3 Ved besigtigelsen anmeldes cementfuger og revner i murværket, ved gavlen mod nord og i garagen, dette afvises ved besigtigelsen på baggrund af anmærkninger i TR, dette accepteres af forsikringstager. ... **Tilstandsrapport** Gavl mod syd er nævnt i SOP side 18 pkt. 3,3 Facade mod vest er nævnt i SOP side 18 pkt. 5,3".

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 30/6 2025 udarbejdet af selskabets konsulent, at "**Anmeldt forhold omhandler:** Vandindtrængen ved skorsten. **Konklusion** Årsagen til vandindtrængen er slid og ælde. Ved besigtigelsen af skorstenen, kunne der udvendigt ses, fugeslip på klemmeskinne på inddækning. Wakaflex inddækningen ses med fugeslip. Murværket fremstår med enkelte løse fuger, på de 3 øverste skifter. På loftrummet måles der normal fugt i underliggende konstruktion, med indstiksmåler. På murværket måles normal fugt, med Gannmåler. I stuen, ses det på brændeovnen, hvor vandindtrængen har fundet sted (ca 40-50cm fra skorsten). I profilloftet måles der normal fugt, der hvor vandindtrængen tidligere har fundet sted. Forholdet er nævnt i TR under sælgeroplysninger side 18 pkt. 4,1. Huset og skorstenen er opført i 1967 efter sædvanlig byggemetode. Der er for nuværende ingen følgeskader. Fortalt af forsikringstager. Forholdet er ikke nævnt i TR. HV fortæller at skorsten er undersøgt og at fuger skal udkradses for at sikre mod vandindtrængen. HV kommentere at inddækninger er intakte. FT fortæller at vandindtrængen har fundet sted 2 gange efter overtagelsen. Begge gange har andet dryppet ned fra profilloftet og ikke løbet ned af skorstenen. Fortalt til Forsikringstager. Forholdet er nævnt i TR under SOP. Der var håndværker på i 2019 som følge af vandindtrængen.

Ankenævnet for Forsikring

13.

103883

Skjolder på profilloft ser ud til at være fra den gang. Fugtmåling viser normal fugt. **Tilstandsrapport** Nævnt i TR SOP".

Det fremgår af mail af 23/6 2025 fra murer til klageren, at "Jeg har som murermester været ude og se på ejendommen sammen med taksatoren og jeg er ikke helt enig med dem og deres afgørelse. Pkt. 1: Gavlen er blevet lavet om inden for ca. 15 år og er ikke original med huset. Fugerne er meget porøse og sådan en gavl ende er bygget op med isolering og pap i bunden og ingen mulighed for fugt i indvendig murværk og loft. Pkt. 2: På terrassen har der aldrig været en læmur, hvor afskalningen er sket og det er ikke kun klimaskærmen, der er beskadiget. Der er sten, der er frostsprængt. Det er gittersten og derfor er der en stor sandsynlighed for, at murværket bliver ødelagt. Pkt. 3: Der er fuget med normale fuger i skorstenen. Fugerne er dårlige og når det regner kommer der vand ind".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at et forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade. Det forhold at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, fører ikke i sig selv til, at der foreligger en dækningsberettigede skade. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, og om den anmeldte skade er beskrevet i tilstandsrapporten, jf. punkt 4.1.

Fuger i gavl mod syd:

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved fugerne i den sydvendte gavl, der udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at fugernes tilstand har medført følgeskader på øvrige bygningsdele, der nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder.

Nævnet har videre lagt vægt på, at selskabets besigtigelseskonsulent har konstateret "enkelte porøse fuger", og at "Holdbarheden i murværket vurderes ikke at være svækket som følge af porøse fuger".

Nævnet har også lagt vægt på, at forholdet ved fugerne blev anmeldt ca. 3 år og 10 måneder efter klagerens overtagelse af ejendommen. Nævnet bemærker, at udvendige fuger er udsatte for vejrliget og kræver løbende vedligeholdelse.

Mursten i gavl mod vest:

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved mursten i gavl mod vest, der udgjorde en dækningsberettigende skade, når der tages hensyn til det anførte i tilstandsrapporten.

Nævnet har lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens sælgeroplysninger, at sælger har oplyst, at "Der er ligeledes enkelte frostsprængte sten i ydervæg på mur mod vest men er ikke udbedret".

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets besigtigelseskonsulent ved besigtigelsen har konstateret, at flere sten er "frostsprunget eller skruk", hvilket stemmer overens med det anførte i tilstandsrapporten. Klageren har på baggrund af tilstandsrapporten haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning, og forholdet er således ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Skorsten:

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

Nævnet har lagt vægt på, at selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at utætheden skyldes slid og ælde som følge af "fugeslip på klemmeskinne på inddækningen til skorstenen. Hertil

Ankenævnet for Forsikring

15.

103883

er Wakaflex inddækningen med fugeslip". Selskabets besigtigelseskonsulent har ikke konstateret skade i bygningens indvendige konstruktioner, og der er målt normale fugtkoncentrationer.

Nævnet har også lagt vægt på, at forholdet blev anmeldt ca. 3 år og 10 måneder efter klagerens overtagelse af ejendommen, hvilket understøtter, at der ikke var vandindtrængen på overtagelsestidspunktet.

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.



Svend Bjerg Hansen