

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 22. april 2026 blev i sag nr. 103938:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Kirkebjerg Parkvej 12, 2.
2605 Brøndby

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 9/7 2025 har klageren bl.a. anført:

"Ejerskifteforsikring tegnet hos Frida ifm. huskøb 9/2022, forsikringen overtaget af Domus, og siden er sagsbehandlingen overgået til [selskabets eksterne samarbejdspartner] for Domus.

Vi henvendte os i november 2023 til Domus med en forespørgsel om, hvordan ejerskifteforsikringsager behandlede, efter vi havde opdaget fugt og lugt i vores tilbygning.

Vi fik oktober 2024 foretaget en vurdering med en byggeteknisk rapport af en uvildig byggesagkyndig, for at undersøge, hvad husets udfordring bestod i. Derpå indsendtes skaden med den nye, kvalificerede vurdering til Domus oktober 2024.

Vi fik besøg af selskabets taksator 3.12.24 og afslag fra Domus den 14.01.2025.

Vi har bedt om aktindsigt i taksators rapport, men ikke modtaget dette. Vi gjorde indsigelse med en nu revideret og skærpet byggeteknisk rapport, som vi bad selskabet forholde sig til den 15.02.2025.

Herefter fik vi ingen svar fra Domus og efterspurgte i marts og april flere gange svar på tidshorisont for sagsbehandlingen uden svar, førend vi i maj fik en beklagende mail om stort caseload.

16. maj 2025 fik vi besked om at vores sagsbehandling var overgået til [selskabets eksterne samarbejdspartner] for Domus. 19. maj 2025, 12. juni 2025 og 20. juni 2025 skrev vi til [selskabets eksterne samarbejdspartner] for at udbede os svar på tidshorisonten for sagsbehandlingen uden

at få noget svar. Vi kontaktede Ankenævnet for Forsikring telefonisk for at rådføre os i forhold til, hvad man gør, når et selskab ikke svarer på henvendelser.

23. juni 2025 modtog vi afslag på skaden fra ..., skadekonsulent fra [selskabets eksterne samarbejdspartner].

Vi gennemlæste derpå svaret, genlæste vores police og sendte derpå dd. 9. juli 2025 en mail til [selskabets eksterne samarbejdspartner], hvor vi fastholder og begrundet vores uenighed i deres afgørelse og informerer om at vi klager til Jer.

Mailkorrespondancer er vedhæftet sagen, ligesom de byggetekniske rapporter og tilstandsrapporten mm. på huset er vedhæftet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at selskabet godtager, at de dokumenterede konstruktionsfejl omfattes af ejerskifteforsikringens dækning. Vi er uenige i deres afgørelse, hvori de igen afviser at dække fejlene. Vi fastholder, at der er tale om konstruktionsfejl, der medfører skader eller nærliggende risiko for skader, og som er af en karakter, som man ikke kan vedligeholde sig ud af."

Selskabet har den 7/1 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af Domus Forsikring A/S, herefter benævnt Domus Forsikring, skal jeg ved nærværende kommentere på den af klager indgivne klage.

I. Sagens faktiske omstændigheder

Klager erhvervede ejendommen beliggende ... ved købsaftale af 2. juni 2022, hvilken købsaftale med salgsoptilling fremlægges som bilag A.

I forbindelse med handlen fik klager udleveret tilstandsrapport, hvilken er fremlagt af klager.

Af tilstandsrapporten fremgår, at ejendommen er opført i 1979. Følgende anmærkning vedrørende skader uden på beboelse fremgår (s. 11):

BEBOELSE / GARAGE - DØRE/VINDUER/PORTE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
2		Fuger omkring vinduer og døre er begyndt at udtørre og krakelere i overfladen.	-	-

BEBOELSE / GARAGE - FUNDAMENT/SOKKEL				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
3		Sokkelpuds er revnet enkelte steder, f.eks. ved vinduer i lyskasse mod nord.	-	-

Der er på et tidspunkt efter opførelsen opført en glastilbygning til ejendommen. Tilbygningens alder fremgår ikke af tilstandsrapporten, men efter taksators vurdering, kan denne være opført i midt 90'erne (se herved luftfotos fra afgørelsen i august 2025 fremlagt som bilag E og taksators rapport fremlagt som bilag G). Der er i 2004 søgt om lovliggørelse af tilbygningen.

Klager tegnede ejerskifteforsikring med 5-årig basisdækning hos Domus Forsikring og police med forsikringsbetingelser er fremlagt af klager.

Af policen fremgår, at klager overtog ejendommen d. 31. august 2022, hvor forsikringen trådte i kraft.

Af skadeanmeldelsen af 11. oktober 2023, der fremlægges som bilag B, fremgår:

'Nu har vi bemærket, at der i et rum, som er en del af tilbygningen, hvor der er en særlig lugt (trods kraftig, daglig udluftning), der er noget skimmelagtigt og der kommer igen på væggen, selvom der er blevet vasket ned med rodalon ved indflytningen for et år siden.'

Herefter anmodede ejerskifteforsikringen om yderligere oplysninger, hvilket først blev modtaget af klager ca. et år efter ved den af klager fremlagte rapport af 14. oktober 2024, hvor en række yderligere forhold vedrørende tilbygningen blev nævnt.

Første afgørelse blev truffet af Domus Forsikring d. 14. januar 2025, hvilken fremlægges som bilag C, hvoraf fremgår

'Forholdet blev besigtiget af vores taksator den 3. december 2024.'

[...]

Taksator kunne ved besigtigelsen ikke måle fugt på indvendige vægge og kunne derfor ikke komme årsagen til lugtgener nærmere. Det vil derfor være nødvendigt med destruktive indgreb, hvis årsagen skal lokaliseres og klarlægges. Vi kan derfor ikke på nuværende tidspunkt konstatere en dækningsberettiget skade, hvorfor forholdet på det foreliggende grundlag afvises.'

Klager fik udarbejdet revideret rapport af 10. februar 2025, der ligeledes er fremlagt af klager.

[Selskabets eksterne samarbejdspartner] traf på vegne af Domus Forsikring og på baggrund af alle sagens oplysninger, herunder klagers fremlagte rapporter, afgørelse d. 23. juni 2025, der fremlægges som bilag D. Heraf fremgår bl.a.:

'I fremsendte d. 15.02.2025 en indsigelse over den fremsendte afgørelse, her var vedhæftede 2 rapporter fra [klagerens bygningsingeniør].'

1. Rapport, der dannede grundlag for anmeldelsen.

Er udført d. 07.10.2024, med formål at gennemgå glastilbygningen for at fastlægge årsag til fugt/lugtgener. Der er billeder og beskrivelser i rapporten, der beskriver de samme forhold som taksator har beskrevet. Han beskriver også, at inddækning i hjørnet, oppe ved glaspartiet sammenbygning med det oprindelige paptag, fremstår utæt og ses tidligere forsøgt tætnet. Han beskriver at højden af inddækningen mellem husets paptag og glaskonstruktion ikke er udført forskriftsmæssigt, hvilket giver risiko for fugt indtrængen.

2. Rapport/en revideret rapport.

Er udført d. 05.02.2025. Der er tale om en genbesigtigelse og en evt. klarlæggelse/fastlæggelse af årsagen til fugt/lugt generne.

Rapport er stort set identisk med den oprindelige rapport.

Der er dog blevet tilføjet at der er råd nederst i den hvide facadebeklædning og at fugerne ved vinduer er defekte. (flere forhold)

Årsagen til vandindtrængen, anses på baggrund af taksators besigtigelse og de 2 byggetekniske rapporter ikke at være klarlagt.

[...]

Efter gennemgang af hele sagen, er det stadig ikke klarlagt hvad årsagen er til at der opleves fugt/lugtgener inde i huset (ved tilbygningen)

Jeg må derfor henvise til ovenstående, forsikringsbetingelserne og det at der er tale om en tilbygning fra 2004, der generelt fremstår med tegn på væsentlig manglende vedligeholdelse jf. det beskrevne ovenfor. Hele tilbygningen og de løsninger der er anvendt stille generelt store krav til vedligeholdelse.

Det oplyses i jeres mail, at der er tale om forhold omkring konstruktionsfejl, der er tale om uhenigtsmæssige løsninger. Der er ikke tale om forhold der er i direkte strid med den gældende bygge-lovligning på opførelstidspunktet. Dette blot til info, tillige er der på denne police tegnet basis dækning, så spørgsmålet omkring konstruktionsfejl er ikke relevant for denne sag.

[...]

Tillige er der tale om flere forhold der vedrører manglende vedligeholdelse og udløb af et materiales levetid dette jf. betingelserne pkt. 6.6 og 6.7 Dette er specielt med hensyn til at der er tale om en tilbygning, der stiller større krav til vedligeholdelse med udsatte bygningsdele.'

Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling traf afgørelse d. 8. august 2025 og denne fremlægges som bilag E.

De anmeldte forhold blev af Domus Forsikring delt op i følgende forhold:

- a) Den oprindelige stjern i værelset (og til dels i entré)
- b) Rulleskiftet ved læmuren mod nord i værelset
- c) Inddækning i hjørne mod nord ved taget –
- d) Glaskonstruktionen generelt
- e) Træfacaden ved værelset
- f) Sokkel ved entré/glasindgang
- g) Højden på inddækning mellem tagpaptag og glaskonstruktionen.
- h) Skimmel/lugtgener

Af afgørelsen fremgår, at der blev anerkendt dækning for visse af forholdene, hvilket behandles nærmere længere nedenfor.

Der er på et tidspunkt herefter anmeldt forhold vedr. revner/sætningskader.

Taksatorrapporter af 24. september 2025 (vedr. revner) og 30. september 2025 (vedr. tilbygning) fremlægges som bilag F – G.

Af bilag F fremgår (s. 7):

'Revner i murværk mod syd og nord skyldes at der, i forbindelse med opførelse af tilbygningen ikke er udført dilatationsfuger ved sammenbygning mellem nyt- og oprindelige murværk. Det oprindelige fundament og fundament har forskellige beværelsesmønstre som bevirker revnedanner ved

sammenbygningen. Revner i sokkel og murværk har ikke konstruktiv betydning og vurderes at være i ro.'

Af bilag G fremgår (s. 5) om årsagen til det konstaterede:

'Ved rulleskifte er 4 mursten løse og der er begroninger mod nordøst. Årsagen vurderes at være konstruktionen som medfører at vand kan trænge ind mellem rulleskifte og glasparti.

Der ses ingen skader indvendigt eller fugt i hulmursisoleringen.

Årsag til fugt i trækonstruktionen er at vand kan trænge ind ved træinddækningen over vinduer, hvor fuger er blevet utætte. Når fuger er utætte kan vand trænge ind og løbe ned i konstruktionen.

Utæthed i fugerne har været tilstede ved overtagelse henset til omfanget af råd inde i konstruktionen. Forholdet kan have udviklet sig over tid.

Den valgte løsning med træafslutninger rundt om vinduer var ikke alm. byggeskik på opførelsestidspunktet

Ved genbesigtigelsen blev kun en mindre del af konstruktionen bag ydervægsbeklædningen kontrolleret. Det er sandsynligt at der er råd og svampeskader i konstruktionen på begge sider af vinduerne. Omfang vurderes omkring 4 m².

Der er ikke tagrender over træfacaden, men der ses ingen skader på facaden i form af råd eller nedbrud. Træpladefacade skal vedligeholdes og males for at sikre mod fugt/vand men konstruktionen som den er udført, har ikke medført nogen skader på bygningen.

Årsag til FT's lugtgener skyldes nok fugt i vægkonstruktionen. Særligt i de våde perioder hvor FT oplever fugtlugt. Indgangspartiet i glas vurderes at være fra midt-slut 90'erne ud fra luftfoto. Konstruktionen er derfor omkring 30 år.'

Endelig afgørelse fra kvalitets- og klageafdelingen af 24. oktober 2025 fremlægges som **bilag H**.

II. Bevis for dækningsberettiget skader?

a) Den oprindelige stjern i værelset (og til dels i entré)

Forholdet er afvist som værende dækningsberettiget, jf. afgørelse af 8. august 2025 fremlagt som bilag E, hvoraf fremgår (s. 2f):

'Ved denne stjern ses der at være fugtaftegninger i træet. Sternen ligger lige under det lodrette glasparti. Din rådgiver har vurderet at en del af den fugt der er i dette område, til dels skyldes kondensfugt. Dette er ejerskifteforsikringen enig i, idet der er tale om et stort glasparti som udgør en del af taget over værelset. Da der ikke ses at være nogen ventilation i toppen af glaspartiet, så vil dette område danne en stor mængde kondens i de kolde perioder, hvor der vil være stor forskel i temperaturen på ude- og indeluften. Det at der opstår periodevis kondens i dette område, skyldes den måde konstruktionen er lavet på. For at forhindre kondens skal man sørge for at lufte ud, særligt i dette værelse, da vinduerne ses at befinde sig lavt i forhold til glastaget. Det at der kan opstå kondens i på grund af, at værelset er udført med et glastag er dog forventeligt, og ikke noget der adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende konstruktioner. Den kondens der opstår i værelset (og muligvis også i entréen/indgangspartiet i glas) er ikke noget der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og derfor ikke noget vi kan tilbyde at dække. For så vidt angår entréen/indgangspartiet i glas, så ses denne at være godkendt som en uopvarmet bygning/lokale. Ud

fra billederne ses der at være installeret en radiator i dette rum, hvorfor dette kan medvirke til at der opstår mere kondens end hvis rummet ikke var opvarmet. Ejerskifteforsikringen kan ligeledes ikke tilbyde dækning for kondens i entréen.'

Klager har ikke ført bevis for, at der pr. overtagelsesdagen var tale om et dækningsberettiget forhold.

b) Rulleskiftet ved læmuren mod nord i værelset

Ejerskifteforsikringen har anerkendt dækning i henhold til afgørelsen fremlagt som bilag E for følgende (s. 3):

'Ved læmuren/rulleskiftet ses glaspartiet at være monteret på indersiden og tætnet med en fuge ud imod rulleskiftet i ydermuren. Her ses fuger at være defekte og murværket er under forvitring. Det er min vurdering, at dette område kan være problematisk på grund af hvordan konstruktionen er udført. Glaspartiet er afsluttet på indersiden og under rulleskiftet, hvorfor det kræver jævnlig vedligeholdelse af de fuger der skal sikre at konstruktionen er tæt. Ligeledes har vand der måtte trænge ind i dette område ikke mulighed for at blive afledt korrekt. Jeg kan derfor tilbyde at ejerskifteforsikringen dækker en udbedring af konstruktionen i dette område. Jeg skal derfor venligst bede dig om at indhente 2-3 tilbud på udbedringen.'

Af afgørelsen af 24. oktober 2025 (bilag H) fremgår, at der efter taksators genbesigtigelse og destruktive indgreb med udtagelse af mursten (bilag G) ikke kunne konstateres fugt i hulmursisoleeringen.

Derudover fremgår (s. 3):

'Konstruktionen ved rulleskiftet kan udbedres ved at de løse mursten demonteres, renses og derefter reetableres, dog lavere end tidligere, så toppen kan afsluttes med en inddækning der går under glaspartiet og leder vand ud korrekt.'

Klager har i sin mail af 31. oktober 2025, fremlagt for ankenævnet, godkendt dette.

c) Inddækning i hjørne mod nord ved taget

I afgørelsen fremlagt som bilag E er der tillige anerkendt dækning herfor, idet det fremgår (s. 3):

'Der er tillige anerkendt dækning Din rådgiver oplyser at der ses et enkelt område lige ved hjørnet af glaspartiet imod nord, hvor der tidligere har været forsøgt tætnet, og hvor konstruktionen er utæt. Ejerskifteforsikringen kan tilbyde, at der tættes ved denne samling i samme omgang som rulleskiftet ændres. Du bedes derfor også indhente tilbud på udbedring af samlingen ved hjørnet. Medtages det i de samme tilbud som ændring af rulleskiftet, bedes udgifterne til denne del fremgå separat.'

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold der koster under 5.000 kr. at udbedre. Skulle en tætning af hjørnet koste under 5.000 kr. at udbedre, kan ejerskifteforsikringen ikke tilbyde at dække denne udgift.'

Dette er tillige godkendt af klager i dennes mail af 31. oktober 2025, fremlagt for ankenævnet.

d) Glaskonstruktionen generelt

Af afgørelsen fremlagt som bilag E, fremgår (s. 4f):

'Din rådgiver påpeger generelt at glaskonstruktionen flere steder kan være problematisk, men det fremgår ikke, at der er konstateret nogen egentlige utætheder i disse områder. Fx ved toppen af glaspartier, hvor vand bliver ledt ned til bunden af vinduerne, og videre ud. Der ses at være tale om en konstruktion som har været der siden minimum 1999, hvorfor konstruktionen er over 25 år, uden at denne del af konstruktionen har medført vandindtrængen eller utætheder.

Ejerskifteforsikringen kan godt medgive, at konstruktionen kunne være lavet bedre, men det ændrer ikke på, at det ikke har medført vandindtrængen eller skader. Ejerskifteforsikringen kan derfor ikke tilbyde at ændre selve glaskonstruktionen, hvorfor dette afvises.'

Klager ses ikke i teknisk faglig henseende at have løftet bevisbyrden for, at udbedring af hele glaskonstruktionen er dækningsberettiget under den af klager indtegnede ejerskifteforsikring med basisdækning.

e) Træfacaden ved værelset

Vedligehold af fuger og afvanding fra glastaget blev afvist ved afgørelse af 8. august 2025 (bilag E). Af afgørelsen fremgår:

'Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold der er anmærket i tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten fremgår det, at der generelt er fuger omkring vinduer og døre som er begyndt at udtørre og krakelere i overfladen.

Fugerne ses ikke at være udskiftet eller vedligeholdt siden din overtagelse af ejendommen, hvorfor anmærkningen har haft mulighed for at udvikle sig til det omfang der kan konstateres på nuværende tidspunkt. Dertil er gennemgang og udskiftning af fuger en del af den almindelige vedligeholdelse, som man som ejer er forpligtiget til at varetage.

[...]

For så vidt angår afvanding fra glastaget, kan ejerskifteforsikringen godt medgive, at det havde været optimalt hvis der var en tagrende eller tilsvarende, men konstruktionen i sig selv udgør ikke en skade. Glastaget afvander ned på en behandlet træfacade, som må forventes at være egnet til at være udenfor og løbende blive påvirket af vind og vejr. Dette medfører at træfacaden skal vedligeholdes løbende, men ikke ud over, hvad man kan forvente.

Ejerskifteforsikringen kan derfor ikke tilbyde at ændre på den nuværende konstruktion.'

Af afgørelse af 24. oktober 2025 (bilag H) efter genbesigtigelsen (bilag G) blev følgende anerkendt (s. 3):

'For så vidt angår råd/nedbrud i trækonstruktionen ved de to vinduer i facaden, så har vores taksator ved hans besigtigelse åbnet i bunden af konstruktionen og konstateret råd som har været tilstede igennem noget tid, men som også kan have udviklet sig løbende. For så vidt angår selve pladebeklædningen kunne der ikke konstateres nogen skader som følge af vandindtrængen, eller råd i selve pladebeklædningen.

Vores taksator har vurderet at råd er opstået idet fugerne over/rundt om træinddækningerne ikke længere er tætte, hvorfor der kan trænge vand ind i selve konstruktionen. Han har skønnet at omfanget af råd inde i konstruktionen er omkring 4 m², det kan dog både være lidt mere og lidt mindre når der åbnes op i større omfang.

Ankenævnet for Forsikring

8.

103938

Ejerskifteforsikringen dækker derfor en demontering af facadebeklædningen for at kunne fjerne råd/skadet isolering, udlusning af trækonstruktion med råd/nedbrud og en sanering af tilstødende trækonstruktion med et svampedræbende middel.'

Følgende blev afvist (s. 3):

'For så vidt angår inddækningerne rundt om vinduerne, kan ejerskifteforsikringen godt medgive at inddækningerne kunne være lavet mere optimalt, men inddækningerne i sig selv har ikke medført skader på bygningen, såfremt fugerne rundt om inddækningerne havde været tætte. Det at noget ikke er opført håndværksmæssigt korrekt udgør ikke i sig selv en dækningsberettigende skade, såfremt det ikke medfører konkrete skader på bygningen. Hvis konstruktionen i sig selv medførte skader, ville der på nuværende tidspunkt hvor konstruktionen er omkring 30 år være et større omfang af skader, end hvad vores taksator har kunnet konstatere. Det at sikre at fuger omkring vinduer er intakte og tætte fuger løbende er en del af at man som ejer skal vedligeholde sin ejendom, og det falder ikke ud over, hvad man som boligejer må forvente. Det fremgår af vores forsikringsbetingelser, at ejerskifteforsikringen ikke dækker almindelig vedligeholdelse.

Ejerskifteforsikringen kan derfor ikke tilbyde at ændre konstruktionen rundt om vinduerne, da konstruktionen ikke i sig selv medfører skader, så længe fuger løbende vedligeholdes.

Ejerskifteforsikringen kan dog tilbyde at tætte/fuge rundt om vinduerne i forbindelse med udbedring af rådskaderne, da fugerne vurderes at have været utætte da du overtog ejendommen."

Det gøres gældende, at klager ikke har ført bevis for, at øvrige forhold vedr. træfacaden pr. overtagelsesdagen udgjorde dækningsberettigede skader. Derudover fastholdes generelt, at vedligehold af fuger ikke er omfattet af dækningspligten.

f) Sokkel ved entré/glasindgang

Der henvises til afgørelsen fremlagt som bilag E, s. 4, hvor fremgår, at der ikke ses at være sket skade på bygningen i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor forholdet afvises.

Klager har således ikke ført bevis for et dækningsberettiget forhold.

g) Højden på inddækning mellem tagpaptag og glaskonstruktionen

Klagers byggetekniske rådgiver oplyser, at højden mellem inddækningen mellem tagpaptaget og glaskonstruktionen ikke er udført forskriftmæssigt, og at det medfører en risiko for vandindtrængen.

Det forhold at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt medfører ikke i sig selv dækning under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Af afgørelsen fremlagt som bilag E fremgår (s. 4f):

'Vores taksator vurderede ved hans besigtigelse, at der ikke skete en aktuel vandindtrængen fra dette område eller var tegn på vandindtrængen i øvrigt, hvorfor det ikke medførte en nærliggende risiko for skade heller.

Det at et forhold ikke er udført efter producentens anvisning eller forskrifter medfører ikke at der er tale om et dækningsberettigende forhold under ejerskifteforsikringen. Konstruktionen ses at være

tæt, og uden tegn på skader efter en levetid på over 25 år. Ejerskifteforsikringen kan derfor ikke tilbyde at dække en ændring af højden på denne konstruktion, og forholdet afvises således.'

Det fastholdes, at klager ikke i teknisk faglig henseende har ført bevis for en dækningsberettiget skade.

h) Skimmel/lugtgener

Af afgørelsen fremlagt som bilag E, fremgår (s. 5):

'Skimmel og eventuelle lugtgener udgør ikke en skade under ejerskifteforsikringen i sig selv, men der kan være tale om en følgeskade til et andet forhold. Skimmel er en overfladesvamp som ikke forårsager skader på bygningen, og som blot kan afrenses, som du også har gjort tidligere.

Ved vores taksators besigtigelse kunne der som nævnt ikke måles fugt i nogle af væggene i værelset, eller nogen synlig skimmelsvamp. Derfor kan ejerskifteforsikringen som udgangspunkt ikke tilbyde

at dække skimmel/lugtgener.

[...]

Du har oplyst, at du tidligere selv har afrenset for skimmel. Ejerskifteforsikringen kan derfor tilbyde at dække at der indkøbes en flaske svampedræbende middel, som fx Protox. Udgifterne hertil bør ikke overstige omkring 500 kr., og kan eventuelt medtages i erstatningsopgørelsen for de øvrige punkter som ejerskifteforsikringen kan tilbyde at dække.'

Det fastholdes, at klager ikke i teknisk faglig henseende har ført bevis for dækningsberettigede forhold i relation til skimmel eller lugtgener.

i) Revner

Der skal alene gøres kortfattede bemærkninger hertil, idet der helt overordnet henvises til sagens bilag H (s. 1f), hvoraf fremgår, at der er tale om et nyt anmeldt forhold, således at dette ikke for nuværende kan påklages til ankenævnet og er således ikke en del af sagen.

Domus Forsikring henholder sig i øvrigt til det i afgørelserne (bilag C, D, E og H) anførte."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af tilstandsrapport af 18/1 2022 fremgår bl.a.:

"BEBOELSE/GARAGE - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr. 2

Vurdering Gråt hus

Skade Fuger omkring vinduer og døre er begyndt at udtørre og krakelere i overfladen.

...

BEBOELSE/GARAGE - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr. 3

Vurdering Gråt hus

Skade Sockelpuds er revnet enkelte steder, f.eks. ved vinduer i lyskasse mod nord."

Af skadesanmeldelse af 11/10 2023 fremgår bl.a.:

"Vi har ifm. købet af ... tegnet en ejerskifteforsikring hos jer. Vores øvrige forsikringer er samlet hos [andet selskab]. Nu har vi bemærket, at der i et rum, som er en del af tilbygningen, hvor der er en særlig lugt (trods kraftig, daglig udluftning), der er noget skimmel-agtigt og der kommer igen på væggen, selvom der er blevet vasket ned med rodalon ved indflytningen for et år siden. Hvordan er proceduren ift. at I tager stilling til, om der kan være noget her, vi skal have set på, og som ejerskifteforsikringen evt. kan være relevant i forhold til?"

Af revideret byggetekniske rapport af 5/2 2025 fra klagerens bygningsingeniør fremgår bl.a.:

"Formål:

Genbesigtigelse af fugtskader mv. i tilbygning mod øst og, om muligt, fastlæggelse af årsag til fugtskaderne.

Ligeledes vurdering af skaderne i forhold til tilstandsrapport ...

Dette er således en udvidelse af tidligere rapport fra oktober 2024.

Gennemgang:

Konstruktionerne i og omkring glastilbygningen er gennemgået.

...

Fugtskader med skimmelvækst i tidligere stern i værelse.

...

Ligeledes en del fugtskjolder på tilsvarende i entre.

...

Termografi viser fugt i konstruktionen eller svigt i isolering, eller begge dele.

Der ses ligeledes fugtskjolder på loftet under.

...

Hjørne mod NØ. Detalje med sammenbygning mellem oprindelig læmur og glasparti.

Dels er fuger defekte og utætte og murværket er under forvitring.

...

Inddækning i hjørne ved taget er utæt og tidligere forsøgt tætnet, uden held.

...

Konstruktionsdetaljerne indbyder til utætheder.

Vand løber direkte ned i konstruktionen, da der ikke er konstruktiv beskyttelse.

Forholdet giver anledning til fugt i underliggende konstruktion.

...

Dette gælder ligeledes på facaden hvor vandet fra glastaget løber ned ad træbeklædningen..

...

Både i top ved tag og nederst ved sokkel.

...

Der er råd i beklædning flere steder som følge af den konstante fugt. Her ved lysning. Ligeledes er fuger ved vinduer defekte.

...

Endnu et eksempel på råd i beklædningen

...

Og her.

...

Højden af inddækningen mellem paptag og glaskonstruktion er ikke udført forskriftsmæssigt, hvilket giver risiko for fugtindtrængen.

Konklusion:

Glasbygningen er udført/lovliggjort i 2004.

Der er konstateret fugt i den oprindelige stern i både entre/vindfang og værelse.

I sidstnævnte er der vækst af skimmelsvampe som følge af fugten.

Ligeledes er der fugt i ydervægge.

Forholdene skyldes primært fejlkonstruktioner i samlingsdetaljer i glasbygningen og sammenbygninger mellem glasbygning og oprindelig bygning.

En del af fugten i oprindelig stern kan til dels også skyldes kondensfugt.

Ingen af skaderne eller forholdene i/omkring fejlkonstruktioner (årsager) er nævnt i den angivne tilstandsrapport."

Af mail af 8/8 2025 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg kontakter dig på vegne af din ejerskifteforsikrings kvalitet- og klageafdeling i forbindelse med den klage, som du har indgivet til Ankenævnet for Forsikring den 9. juli 2025 i forbindelse med skimmel/lugtgener/fugt.

Jeg forstår din klage således, at du af flere omgange har oplevet skimmel/lugtgener i det værelse der har et delvist glastag mod nordøst. Du gør gældende at dette skyldes en fejlkonstruktion, som ikke løbende kan vedligeholdes.

Jeg kan forstå, at du har oplevet skimmel lige da du overtog ejendommen den 31. august 2022, men at du i den forbindelse rensede området, og derfor ikke tænkte mere over det, før det opstod igen over et år senere, hvor du anmelder forholdet til ejerskifteforsikringen den 8. november 2023. Her oplyser du at skaden opstod den 11. oktober 2023.

Herefter anmoder ejerskifteforsikringen om yderligere oplysninger, hvor der igen går omkring et års tid, før du vender retur med den første rapport i oktober 2024. Ejerskifteforsikringen besigtiger forholdet den 3. december 2024, og i januar 2025 modtager du en afgørelse fra ejerskifteforsikringens skadeafdeling. Ud fra historikken virker det som om der hovedsageligt er tale om et problem som opstår i/omkring efteråret, og derefter aftager/forsvinder i en periode for at vende retur næste efterår. Er det korrekt forstået?

Jeg har gennemgået sagens dokumenter, herunder de to rapporter du har fået udarbejdet af [klagerens bygningsingeniør]. I disse rapporter påpeges der flere problematiske områder, ligesom vores taksator har kunnet konstatere flere risikoområder ved tilbygningen. Vores taksator har oplyst, at du oplever skimmel under de to vinduer i værelset i tilbygningen, og til dels i hjørnet/på den gamle læmur mod nordøst.

Der ses at være blevet søgt om dispensation for tilbygningen i 2004, men ud fra luftfoto ses tilbygningen at have været der tilbage i 1999, og måske endda før. Vores taksator har vurderet, at tilbygningen godt kan være fra midt 90'erne.

...

Ifølge din rådgiver [klagerens bygningsingeniør] ses der at være flere områder som kan være problematiske. Jeg vil derfor gennemgå dem individuelt nedenfor.

- Den oprindelige stjern i værelset (og til dels i entré)

Ved denne stjern ses der at være fugtaftegninger i træet. Sternen ligger lige under det lodrette glasparti. Din rådgiver har vurderet at en del af den fugt der er i dette område, til dels skyldes kondensfugt.

Dette er ejerskifteforsikringen enig i, idet der er tale om et stort glasparti som udgør en del af taget over værelset. Da der ikke ses at være nogen ventilation i toppen af glaspartiet, så vil dette område danne en stor mængde kondens i de kolde perioder, hvor der vil være stor forskel i temperaturen på ude- og indeluften.

Det at der opstår periodevis kondens i dette område, skyldes den måde konstruktionen er lavet på. For at forhindre kondens skal man sørge for at lufte ud, særligt i dette værelse, da vinduerne ses at befinde sig lavt i forhold til glastaget. Det at der kan opstå kondens i på grund af, at værelset er udført med et glastag er dog forventeligt, og ikke noget der adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende konstruktioner. Den kondens der opstår i værelset (og muligvis også i entréen/indgangspartiet i glas) er ikke noget der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og derfor ikke noget vi kan tilbyde at dække.

For så vidt angår entréen/indgangspartiet i glas, så ses denne at være godkendt som en uopvarmet bygning/lokale. Ud fra billederne ses der at være installeret en radiator i dette rum, hvorfor dette kan medvirke til at der opstår mere kondens end hvis rummet ikke var opvarmet. Ejerskifteforsikringen kan ligeledes ikke tilbyde dækning for kondens i entréen.

- Rulleskiftet ved læmuren mod nord i værelset

Ved læmuren/rulleskiftet ses glaspartiet at være monteret på indersiden og tætnet med en fuger ud imod rulleskiftet i ydermuren. Her ses fuger at være defekte og murværket er under forvitring.

Det er min vurdering, at dette område kan være problematisk på grund af hvordan konstruktionen er udført. Glaspartiet er afsluttet på indersiden og under rulleskiftet, hvorfor det kræver jævnlig vedligeholdelse af de fuger der skal sikre at konstruktionen er tæt. Ligeledes har vand der måtte trænge ind i dette område ikke mulighed for at blive afledt korrekt.

Jeg kan derfor tilbyde at ejerskifteforsikringen dækker en udbedring af konstruktionen i dette område. Jeg skal derfor venligst bede dig om at indhente 2-3 tilbud på udbedringen. Vores taksator har oplyst at udbedringen kan ske ved at den øverste del af rulleskiftet fjernes ned til underkanten af glaspartiet mod nord, hvor der monteres en sålbænk med drypnæse, som kan lede vand ud på ydersiden af murværket, i stedet for ned gennem hulmuren.

Ved vores taksators besigtigelse, kunne han ikke umiddelbart konstatere nogen opfugtninger i dette område, men hvis vand bliver ledt ned gemme hulmuren ved læmuren, kan dette være medvirkende årsag til de lugtgener/skimmel som du oplever i dette område.

Når den øverste del af rulleskiftet bliver fjernet, kan man kigge ned i hulmuren. Hvis hulmuren ikke er isoleret, kan ejerskifteforsikringen tilbyde i samme omgang som at konstruktionen omkring rulleskiftet bliver ændret, at der kan foretages en partiel efterisolering i form af flamingokugler som kan hældes i hulmuren. Hvis der er gennemvædet isolering i hulmuren, skal denne fjernes/udtørre, hvorefter området kan efterisoleres.

Tilbuddene bedes venligst fremsendt til ejerskifteforsikringen til nærmere vurdering. Det tages forbehold for at ejerskifteforsikringen eventuelt indhenter et konkurrerende tilbud.

- Inddækning i hjørne mod nord ved taget

Din rådgiver oplyser at der ses et enkelt område lige ved hjørnet af glaspartiet imod nord, hvor der tidligere har været forsøgt tætnet, og hvor konstruktionen er utæt.

Ejerskifteforsikringen kan tilbyde, at der tættes ved denne samling i samme omgang som rulleskiftet ændres. Du bedes derfor også indhente tilbud på udbedring af samlingen ved hjørnet. Medtages det i de samme tilbud som ændring af rulleskiftet, bedes udgifterne til denne del fremgår separat.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold der koster under 5.000 kr. at udbedre. Skulle en tætning af hjørnet koste under 5.000 kr. at udbedre, kan ejerskifteforsikringen ikke tilbyde at dække denne udgift.

- Glaskonstruktionen generelt

Din rådgiver påpeger generelt at glaskonstruktionen flere steder kan være problematisk, men det fremgår ikke, at der er konstateret nogen egentlige utætheder i disse områder. Fx ved toppen af glaspartier, hvor vand bliver ledt ned til bunden af vinduerne, og videre ud.

Der ses at være tale om en konstruktion som har været der siden minimum 1999, hvorfor konstruktionen er over 25 år, uden at denne del af konstruktionen har medført vandindtrængen eller utætheder. Ejerskifteforsikringen kan godt medgive, at konstruktionen kunne være lavet bedre, men det ændrer ikke på, at det ikke har medført vandindtrængen eller skader. Ejerskifteforsikringen kan derfor ikke tilbyde at ændre selve glaskonstruktionen, hvorfor dette afvises.

Træfacaden ved værelset

Ved træfacaden ses der at være flere underpunkter, som jeg vil gennemgå nedenfor.

For så vidt angår fuger omkring vinduerne, så ses disse på nuværende tidspunkt at være utætte/dårlige, og kan medføre vandindtrængen i dette område. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold der er anmærket i tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten fremgår det, at der generelt er fuger omkring vinduer og døre som er begyndt at udtørre og krakelere i overfladen.

Fugerne ses ikke at være udskiftet eller vedligeholdt siden din overtagelse af ejendommen, hvorfor anmærkningen har haft mulighed for at udvikle sig til det omfang der kan konstateres på nuværende tidspunkt. Dertil er gennemgang og udskiftning af fuger en del af den almindelige vedli-

geholdelse, som man som ejer er forpligtiget til at varetage. Ejerskifteforsikringen kan derfor ikke tilbyde at udskifte de utætte/dårlige fuger der måtte være, hvorfor dette afvises.

For så vidt angår afvanding fra glastaget, kan ejerskifteforsikringen godt medgive, at det havde været optimalt hvis der var en tagrende eller tilsvarende, men konstruktionen i sig selv udgør ikke en skade. Glastaget afvander ned på en behandlet træfacade, som må forventes at være egnet til at være udenfor og løbende blive påvirket af vind og vejr. Dette medfører at træfacaden skal vedligeholdes løbende, men ikke ud over, hvad man kan forvente. Ejerskifteforsikringen kan derfor ikke tilbyde at ændre på den nuværende konstruktion.

Hvis der skulle være råd i større omfang i træfacaden, og som også har været tilstede da du overtog ejendommen, kan ejerskifteforsikringen dog tilbyde at udskifte/udluse træet i disse områder. Udskiftning af træet ændrer dog ikke på konstruktionen, og at forholdet kan opstå på ny, hvis facaden ikke løbende vedligeholdes, og sikres en tæt overflade. Skulle forholdet opstå på ny, er det dog ikke noget ejerskifteforsikringen kan være behjælpelig med.

Jeg har derfor bedt vores taksator om at genbesigtige din ejendom, med henblik på at vurdere træfacadens tilstand. Efterfølgende vil du modtage en afgørelse for træfacaden.

- Sokkel ved entré/glasindgang

Ved entréen/glasindgangen ses vandet fra glasset at blive afvandet nede ved soklen, som medfører fugt i disse områder. Der ses ikke at være tale om fugt/vand som har forårsaget skader på bygningen/soklen på nuværende tidspunkt. Da konstruktionen er over 25 år gammel, uden nogen skader, er det ejerskifteforsikringen vurdering at dette ikke udgør et dækningsberettigende forhold. Ejerskifteforsikringen kan derfor ikke tilbyde at dække udbedring af dette.

- Højden på inddækning mellem tagpaptag og glaskonstruktionen.

Din rådgiver oplyser, at højden mellem inddækningen mellem tagpaptaget og glaskonstruktionen ikke er udført forskriftmæssigt, og at det medfører en risiko for vandindtrængen. Vores taksator vurderede ved hans besigtigelse, at der ikke skete en aktuel vandindtrængen fra dette område eller var tegn på vandindtrængen i øvrigt, hvorfor det ikke medførte en nærliggende risiko for skade heller.

Det at et forhold ikke er udført efter producentens anvisning eller forskrifter medfører ikke at der er tale om et dækningsberettigende forhold under ejerskifteforsikringen. Konstruktionen ses at være tæt, og uden tegn på skader efter en levetid på over 25 år. Ejerskifteforsikringen kan derfor ikke tilbyde at dække en ændring af højden på denne konstruktion, og forholdet afvises således.

- Skimmel/lugtgener

Jeg kan forstå på vores taksator at du har oplevet lidt skimmel omkring efterårsperioden, som har vist sig lige under vinduerne i værelset mod nordøst og muligvis også på væggen i værelset mod den tidligere læmur.

Skimmel og eventuelle lugtgener udgør ikke en skade under ejerskifteforsikringen i sig selv, men der kan være tale om en følgeskade til et andet forhold. Skimmel er en overfladesvamp som ikke forårsager skader på bygningen, og som blot kan afrenses, som du også har gjort tidligere.

Ved vores taksators besigtigelse kunne der som nævnt ikke måles fugt i nogle af væggene i værelset, eller nogen synlig skimmelsvamp. Derfor kan ejerskifteforsikringen som udgangspunkt ikke tilbyde at dække skimmel/lugtgener. Skulle der dog være tale om lokal skimmel på væggen mod den gamle læmur, som skyldes den overliggende konstruktion, kan ejerskifteforsikringen tilbyde at dække en lokal afrensning.

For så vidt angår væggen med de to vinduer, så dækker ejerskifteforsikringen ikke vandindtrængen som måtte skyldes utætte fuger. Er skimmel i dette område opstået på grund af utætte fuger, kan ejerskifteforsikringen ikke gøre yderligere. Vurderer vores taksator ved hans genbesigtigelse af træfacaden, at der er råd i facaden i sådan et omfang at det også var tilstede og havde konstruktiv betydning da du overtog ejendommen, kan det være årsag til indvendig skimmel i dette område. Er det tilfældet dækker ejerskifteforsikringen en lokal afrensning af skimmel.

Du har oplyst, at du tidligere selv har afrenset for skimmel. Ejerskifteforsikringen kan derfor tilbyde at dække at der indkøbes en flaske svampedræbende middel, som fx Protox. Udgifterne hertil bør ikke overstige omkring 500 kr., og kan eventuelt medtages i erstatningsopgørelsen for de øvrige punkter som ejerskifteforsikringen kan tilbyde at dække.

Sagens status

På baggrund af ovenstående gennemgang, kan ejerskifteforsikringen tilbyde at dække følgende:

- Ændring af konstruktionen ved rulleskiftet på læmuren
- Tætne den utætte inddækning i hjørnet mod nord på glaspartiet ved taget, hvis dette overstiger 5.000 kr.
- Eventuelt lokal efterisolering af hulmuren i læmuren
- En flaske Protox til lokal afrensning af skimmel

Dertil kan jeg tilbyde at dække rimelige og nødvendige udgifter du har haft til tillægsnotatet fra din rådgiver. Du bedes venligst fremsende faktura for tillægsnotatet. Ved opgørelse af erstatning kan rimelige og nødvendige udgifter til tillægsnotatet medtages.

For så vidt angår inddækningen ved hjørnet, og konstruktionen ved læmuren ses der at være tale om 2 forskellige forhold, hvorfor der skal trækkes selvrisiko 2 gange.

Dertil vil ejerskifteforsikringen gerne genbesigtige træfacaden i tilbygningen for at vurdere omfang, hvorefter der træffes en afgørelse for eventuelt råd. Dette udgør også et selvstændigt forhold.

Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde at dække øvrige konstruktioner/forhold, idet disse ikke ses at have medført nogen skader på bygningen, men blot fremstår uhensigtsmæssigt.

Jeg skal derfor venligst anmode dig om at indhente 2-3 tilbud for de punkter som ejerskifteforsikringen dækker. Udgifterne til de enkelte punkter skal fremgå separat, således at ejerskifteforsikringen kan opgøre erstatning med dertilhørende selvrisiko og eventuel afskrivning. Tilbuddene bedes venligst fremsendt til kvalitet@domusforsikring.dk, med angivelse af skadenummer i emnefeltet."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 30/9 2025 fremgår bl.a.:

"Kunden anmelder oprindeligt opfugtning af ydervæg ved ovenlys. Formålet med genbesigtigelsen er at undersøge fugt i konstruktionen ved læmur og træfacade ved de 2 vinduer.

Ankenævnet *for* Forsikring

17.

103938

Anmærkninger i Tilstandsrapporten:

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K1

Der er stedvist lidt løs og afskallet facadepuds samt mindre revnedannelser i langs fuger i murværket bl.a. ved vinduer på sydsiden samt ved hjørne mod indkørsel.
Note: Skaderne er af mindre omfang. Der er stedvist synlige reparationer i facadepuds i øvrigt.

Taksatorbeskrivelse:

Beskrivelse:

Ved ydervæg mod nord/læmur blev der åbnet destruktivt i toppen og i bunden.

Foto af forholdene:

...

Ved undersøgelse i bunden af muren var isoleringen tør og uden tegn på fugt eller vandskader.

...

Mursten i toppen af rulleskiftet er løstsiddende og der er begroninger mod nordøst.

...

Ved destruktiv indgreb ved den pladebeklædte væg under vinduer mod øst kunne der konstateres kraftig opfugtning nederst inde i konstruktionen.

Inddækninger rundt om vinduerne er udført i træbrædder. Ved det vandrette bræt over vinduerne er der tætnet med fuger. Fugerne var utætte så vand kan trænge ind i konstruktionen.

...

Isolering er med mørkfarvninger og opfugtning. Nederst i ydervægskonstruktionen ses der råd og svamp.

Konstruktionen længere inde kunne ikke undersøges.

Der kunne ikke konstateres skader indvendigt på den murede bagmur

...

4. Årsag og omfang

Ved rulleskifte er 4 mursten løse og der er begroninger mod nordøst. Årsagen vurderes at være konstruktionen som medfører at vand kan trænge ind mellem rulleskifte og glasparti.

Der ses ingen skader indvendigt eller fugt i hulmursisoleringen.

Årsag til fugt i trækonstruktionen er at vand kan trænge ind ved træinddækningen over vinduer, hvor fuger er blevet utætte. Når fuger er utætte kan vand trænge ind og løbe ned i konstruktionen.

Utæthed i fugerne har været tilstede ved overtagelse henset til omfanget af råd inde i konstruktionen. Forholdet kan have udviklet sig over tid.

Den valgte løsning med træafslutninger rundt om vinduer var ikke alm. byggeskik på opførelses-tidspunktet

Ved genbesigtigelsen blev kun en mindre del af konstruktionen bag ydervægsbeklædningen kontrolleret. Det er sandsynligt at der er råd og svampeskader i konstruktionen på begge sider af vinduerne. Omfang vurderes omkring 4 m².

Der er ikke tagrender over træfacaden, men der ses ingen skader på facaden i form af råd eller nedbrud. Træpladefacade skal vedligeholdes og males for at sikre mod fugt/vand men konstruktionen som den er udført, har ikke medført nogen skader på bygningen.

Årsag til FT's lugtgener skyldes nok fugt i vægkonstruktionen. Særligt i de våde perioder hvor FT oplever fugtlugt.

Indgangspartiet i glas vurderes at være fra midt-slut 90'erne ud fra luftfoto. Konstruktionen er derfor omkring 30 år.

5. Udbedring

Udbedring træfacade:

Råd og svampeangreb kan ikke endelig omfangsbestemmes før beklædningsplader omkring vinduerne afmonteres. Her skal isolering og skadet træ udskiftes med nyt, og tilstødende træ kan behandles med Protox eller lign. Facaden består af træplader som derefter kan genmonteres. Omfang vurderes dog omkring 4 m².

Udbedring vinduer:

Omkring vinduer og træinddækninger skal fuger udskiftes og tættes. Fuger skal vedligeholdes løbende. Alternativt skal træinddækningerne udskiftes med alu-zink profiler som indbygges over vinduer til at aflede ovenfra kommende vand.

Udbedring rulleskifte:

Løse mursten nedtages og renses for mørtelrester.

Murværk under rulskifte renses for mørtelrester.

Rulskifte reetabl. som eksisterende dog lavere, så rulleskiftet kan afsluttes med zinkinddækninger under glasparti ind mod værelse."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvad dækker forsikringen

4.1. Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der ved overtagelsen giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

4.2. Ved skader forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, der er fra 1979, med en ejerskifteforsikringspolice, der trådte i kraft den 31/8 2022. Klageren anmeldte den 11/10 2023, at der var et rum i tilbygningen, hvor der var en særlig lugt og noget skimmel, der kom igen på væggen, selvom det var blevet vasket ned med rodalon ved inflytningen et år tidligere.

Nævnet lægger til grund, at sagen for nævnet omhandler forholdene vedrørende den oprindelige stjern i værelset (og til dels i entré), glaskonstruktionen generelt, sokkel ved entré/glasindgang, højden på inddækning mellem tagpaptag og glaskonstruktionen, skimmel/lugtgener og træfacaden ved værelset.

Klageren har anført, at der er tale om en konstruktionsfejl, der medfører skade eller nærliggende risiko for skader, og som er af en karakter, som man ikke kan vedligeholde sig ud af. Klageren har oplyst, at hun har fået en vurdering af en uvildig byggesagkyndig af, hvad husets udformning består i. Klageren har henvist til de fremlagte rapporter fra klagerens bygningsingeniør.

Selskabet har – hvad angår den oprindelige stjern i værelset (og til dels i entré) – afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsesdagen var tale om et dækningsberettigende forhold. Hvad angår glaskonstruktionen generelt har selskabet anført, at "klager ses ikke i teknisk faglig henseende at have løftet bevisbyrden for, at udbedring af hele glaskonstruktionen er dækningsberettiget under den af klager indtegnede ejerskifteforsikring med basisdækning". Hvad angår sokkel ved entré/glasindgang, har selskabet afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der er et dækningsberettigende forhold. Hvad angår højden på inddækning mellem tagpaptag og glaskonstruktionen har selskabet afvist dækning og anført, at den omstændighed, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, ikke i sig selv medfører, at der er dækning på ejerskifteforsikringen. Selskabet har anført, at selskabets taksator ved besigtigelsen vurderede, at der ikke skete en aktuel vandindtrængning fra dette område eller var tegn på vandindtrængen i øvrigt, hvorfor der heller ikke er tale om en nærliggende risiko for skade. Hvad angår råd/nedbrud i trækonstruktionen ved de to vinduer i facaden, har selskabets taksator vurderet, at omfanget af råd inde i konstruktionen er omkring 4m², hvilket både kan være lidt mere og lidt mindre, når der åbnes op i større omfang.

Selskabet har anerkendt at dække en demontering af facadebeklædningen med det formål at fjerne våd/skadet isolering, udlusning af trækonstruktion med råd/nedbrud og en sanering af tilstødende trækonstruktion med et svampedræbende middel. Selskabet har anført, at inddækningerne rundt om vinduerne godt kunne være lavet mere optimalt, men inddækningerne har ikke i sig selv medført skader på bygningen, såfremt fugerne rundt om inddækningerne havde været tætte. Selskabet har anført, at hvis konstruktionen i sig selv medførte skader, så ville der på dette tidspunkt – hvor konstruktionen er omkring 30 år – være et større omfang af skader, end hvad selskabets taksator har konstateret. Hvad angår fuger omkring vinduerne har selskabet anført, at det er en del af den almindelige vedligeholdelse at sikre, at disse er intakte. Selskabet har afvist at dække en ændring af konstruktionen rundt om vinduerne, da konstruktionen ikke i sig selv medfører skader, så længe fugerne løbende vedligeholdes, men at selskabet har tilbudt at tætnе/fuge rundt om vinduerne i forbindelse med udbedring af rådskauderne, da fugerne vurderes at have været utætte på overtagelsestidspunktet. Selskabet har afvist at dække yderligere, hvad angår træfacaden ved værelset. Hvad angår skimmel/lugtgener, har selskabet anført, at klageren ikke har ført bevis for dækningsberettigende forhold. Selskabet har tilbudt klageren at dække, at der indkøbes en flaske svampedræbende middel, hvilket ikke burde overstige 500,00 kr. Hvad angår revner, har selskabet oplyst, at der er tale om et nyt anmeldt forhold, der ikke for nuværende kan påklages til ankenævnet.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade, herunder at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Nævnet bemærker også, at håndværksmæssige mangler/uhensigtsmæssigheder ved udførelsen af en bygningsdel, eller at bygningsdelen ikke er udført i overensstemmelse med lovgivningen eller producentanvisninger, ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Den oprindelige stjern i værelset (og til dels i entré)

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved den oprindelige stjern i værelset og i entre, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klagerens bygningsingeniør har vurderet, at "en del af fugten i oprindelig stjern kan til dels også skyldes kondensfugt", og at det må lægges til grund, at kondens er forventeligt i en tilbygning med en glaskonstruktion som den omhandlende.

Nævnet har også lagt vægt på, at tilbygningen, der fremgår af oversigtsbilleder fra 1999, er lovliggjort i 2004, således at den på anmeldelsestidspunktet var mindst 24 år, og at der ikke er konstateret skade i form af eksempelvis råd i den oprindelige stjern som følge af fugtforholdene.

Glaskonstruktionen generelt

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved den måde, glaskonstruktionen er udført på, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at glaskonstruktionen på anmeldelsestidspunktet var mindst 24 år, og at der ikke er godtgjort skader i ejerskifteforsikringens forstand som følge af den måde, som glaskonstruktionen i tilbygningen er udført på.

Sokkel ved entré/glasindgang

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

Ankenævnet for Forsikring

23.

103938

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de fremlagte fotografier, at konstruktionen var mindst 24 år på anmeldelsestidspunktet, og at der ikke efter nævnets vurdering ikke er godtgjort skader i ejerskifteforsikringens forstand ved soklen omkring entre/glasindgang.

Højden på inddækning mellem tagpaptag og glaskonstruktionen

Efter en gennemgang af sagen, herunder de fremlagte fotografier, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold omkring inddækningen mellem tagpaptaget og glaskonstruktionen, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 31/8 2022, og at der ikke er godtgjort skader i ejerskifteforsikringens forstand som følge af højden på inddækningen mellem tagpaptag og glaskonstruktionen ved de fremlagte rapporter fra klagerens bygningsingeniør, der er udarbejdet henholdsvis godt 2 år og 2,5 år efter klagerens overtagelse af ejendommen.

Træfacaden ved værelset

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved træfacaden ved værelset, udover hvad selskabet har anerkendt at dække, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække yderligere, hvad angår træfacaden ved værelset.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet på baggrund af besigtigelse af 30/9 2025 den 24/10 2025 har anerkendt at dække "en demontering af facadebeklædningen for at kunne fjerne våd/skadet isolering, udlusning af trækonstruktion med råd/nedbrud og en sanering af tilstødende trækonstruktion med et svampedræbende middel", og hertil at "tætne/fuge rundt om vinduerne i forbindelse med udbedring af rådskaderne".

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 30/9 2025, at "der er ikke tagrender over træfacaden, men der ses ingen skader på facaden i form af råd eller nedbrud", og at "træpladefacade skal vedligeholdes og males for at sikre mod fugt/vand men konstruktionen som den er udført, har ikke medført nogen skader på bygningen".

Skimmel/lugtgener

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække yderligere hvad angår skimmel/lugtgener.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har tilbudt klageren at dække udgifterne til en flaske svampedræbende middel, hvilket ifølge selskabet ikke bør overstige omkring 500 kr.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af taksatorrapport af 30/9 2025, at "årsag til FT's lugtgener skyldes nok fugt i vægkonstruktionen. Særligt i de våde perioder hvor FT oplever fugt-lugt".

Nævnet bemærker, at selskabet i mail af 8/8 2025 til klageren har givet dækningstilsagn til en lokal afrensning af skimmel i det område af facaden, der er ramt af råd, såfremt der er skimmel i dette område. Nævnet henviser til, at selskabet i mailen har oplyst, at "vurderer vores taksator ved hans genbesigtigelse af træfacaden, at der er råd i facaden i sådan et omfang at det også var tilstede og havde konstruktiv betydning, da du overtog ejendommen, kan det være årsag til indvendig skimmel i dette område. Er det tilfældet dækker ejerskifteforsikringen en lokal afrensning af skimmel". Nævnet bemærker videre, at selskabet på baggrund af genbesigtigelsen 30/9 2025 har anerkendt dækning af "en demontering af facadebeklædningen for at kunne fjerne våd/skadet isolering, udlusning af trækonstruktion med råd/nedbrud og en sanering af tilstødende trækonstruktion med et svampedræbende middel", og "tætne/fuge rundt om vinduerne i forbindelse med udbedring af råds-kaderne".

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

Ankenævnet *for* Forsikring

25.

103938

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jørgen Steen Sørensen

formand