

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. november 2025 blev i sag nr. 104258:

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 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1940 og er overtaget af klageren den 1/11 2020. I klageskema af 4/9 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi har en vandskade på en altan på første sal. Der er uenighed om hvorvidt skaden skyldes at altanen er lavet forkert (der er bagfald - erkendt af forsikringen, og gulvet er op højde med karmen, altanen er nyere dato) eller om det skyldes manglende vedligehold af fugen.

Vi mener at det ikke er mulighed at vedligeholde fugen i længden, da vandet vil blive ved med at nedbryde fugen og træet i karmen pga. bagfaldet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi vil have forsikringen til at anerkende at skaden skyldes forkert konstruktion og have en udbedring af bagfaldet."

Selskabet har den 29/9 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning:

Klagen vedrører bagfald på en altan, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at den vandindtrængen, som klager har konstateret, skyldes manglende vedligeholdelse af fugerne ved altandøren.

Sagsfremstilling:

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1940, den 1. november 2020. Ejendommen er beliggende ... I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 24. juli 2020.

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

Den 4. oktober 2024, dvs. næsten 4 år efter overtagelsen, anmelder klager, at der er forkert fald på altanen, så regnvand løber ind i murværket. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 11. oktober 2024 fremsender klager en rapport fra [byggesagkyndig].

Den 14. november 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Den 9. januar 2025 afviser DBF dækning. 7 måneder efter - den 15. juli 2025 - sender klager en klage til DBF's interne klageafdeling, som den 1. august 2025 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen:

Klager kræver, at DBF skal dække en udbedring af bagfaldet på altanen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. november 2020 var forhold ved altandækket, 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 1940. Huset er opført med den omhandlende altan, som sælger i sin ejertid har renoveret, bl.a. ved at støbe et nyt slidlag, jf. sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten. Der henvises til illustrationen i bilaget 'tegning og fotos', som er udarbejdet af DBF's klagebehandler som hjælp til klager.

Bilaget indeholder også et uddrag af de billeder, som viser, at fugerne omkring altandøren ved DBF's besigtigelse ses at være slidte/udtjente og utætte. Konsulenten vurderer, at årsagen til den vandindtrængen, som klager konstaterer 4 år efter overtagelsen, er manglende vedligeholdelse af fugerne.

Der er antageligt enighed om, at vandet kommer ind i huset gennem de utætte fuger. Klager er dog af den opfattelse, at fugerne bliver hurtigere slidte, fordi flisebelægningen ligger højt, og vandet ledes ind mod bygningen i stedet for væk.

Klager anfører, at sælger også har haft problemer og begrundet dette med, at fugerne ses repareret. Da klager først anmelder vandindtrængen 4 år efter overtagelsen, må det lægges til grund, at sælgers vedligeholdelse har holdt konstruktionen tæt, og at den fortsat ville være tæt, hvis klager havde gennemgået fugerne og sikret deres tæthed.

Ankenævnet for Forsikring

3.

104258

DBF er enig med klager i, at det er en vedligeholdelseskrævende konstruktion, og at man formentlig kunne lave en mere hensigtsmæssig konstruktion med bedre tætning omkring døren. Det betyder dog ikke, at DBF kan tilpligtes at dække en ændring af hverken konstruktionen omkring døren eller faldet på terrassen.

Det forhold, at en konstruktion ikke er udført håndværksmæssigt optimalt, udgør ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der er enighed om, at konstruktionen vil være tæt, hvis fugerne er intakte, og vedligeholdelse af fugerne omkring døren kan ikke siges at være særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder i pkt. 3.1's forstand.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at faldet på terrassen på overtagelsestidspunktet den 1. november 2020 udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår af tilstandsrapport af 24/7 2020:

"2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle K1

Der er stedvis nogle revner i ydervægge, bla. i murværk ved gavl mod nord, ved altan ved soveværelse, i indvendigt hjørne ved køkkendør. Murværk har stedvis mindre områder med udvaskede fuger/udfald. Der er stedvis nogle mursten mindre overfladeafskalninger, bla. mur/hjørne mod sydøst og over vindue i gavl mod syd.

Note: Der må påregnes en yderligere skadesudvikling.

2.4 Altaner K2

Altan ved buet karnap har revner/huller omkring rør/rækværk, samt tæringer ved rør og slidt/bulet inddækning langs kant/tagrende og overflade afskalninger. Altan ved soveværelse har enkelt revnet flise ved hjørne/rækværk.

Note: Der er risiko for yderligere skadesudvikling.

...

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

...

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten

...

1.3 Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?
Hvis ja, hvilke og hvornår?

Ændret køkken, toilet og nedgang til kælder, renoveret betondæk på altan, nye vinduer i buet karnap.

1.4 Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg?
Hvis ja, hvilke?

Ja Nej

☒ ☐

☐ ☒

"

Ankenævnet *for* Forsikring

4.

104258

Ankenævnet for Forsikring

5.

104258

Det fremgår af "Byggeteknisk vurdering" af 4/9 2024, indhentet af klageren:

"Skader på: Badeværelse på 1 sal, badeværelse i kælder, samt altandæk på 1 sal.

...

Ydervægge i mursten.

Problemstilling/forhold:

Ejendommens ejer har tidligere anmeldt skader på ejendomme til ejerskifteforsikringen. Skaderne er i noget omfang blevet afvist. Ejer ønsker derfor byggeteknisk bistand til at formidle skadernes omfang via et skriftligt notat til ejerskifteforsikringen.

...

1. sal, altan-betondæk, indtrængende fugt/nedbør i etageadskillelse:

Ejendommen har på 1 sal, en altan med et støbt betonaltandæk.

Jf. tilstandsrapporten er altandækket udført af tidligere ejer. Årstallet er ikke nærmere beskrevet. Det er min vurdering at altandækket kan være renoveret mellem 8 til 15 år siden.

Der kunne ligeledes ses revnedannelse på indersiden af ydermuren, fra øverste venstre side af døråbning i stueplan, op mod stukken. Dette er nævnt i tilstandsrapporten. Dog kan der her ses en plamage på tilsynstidspunktet.

(Revnedannelse i en flise på altandæk, ved rækværk er nævnt i tilstandsrapporten)

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	Der er stedvis nogle revner i ydervægge, bla. i murværk ved gavl mod nord, ved altan ved soveværelse, i indvendigt hjørne ved køkkendør, Murværk har stedvis mindre områder med udvaskede fuger/udfald. Der er stedvis nogle mursten mindre overfladeafskalninger, bla. mur/hjørne mod sydøst og over vindue i gavl mod syd. Note: Der må påregnes en yderligere skadesudvikling.
2.4 Altaner	K2	Altan ved buet karnap har revner/ huller omkring rør/rækværk, samt tæringer ved rør og slidt/ bulet inddækning langs kant/tagrende og overflade afskalninger. Altan ved soveværelse har enkelt revnet flise ved hjørne/rækværk. Note: Der er risiko for yderligere skadesudvikling.

Under sælgers oplysninger er det oplyst at sælger har renoveret betondækket på altanen i deres ejerskabs periode.

1.	Generelle oplysninger	
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? 22 år	
1.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen? Hele perioden	
1.3	Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? Hvis ja, hvilke og hvornår? Ændret køkken, toilet og nedgang til kælder, renoveret betondæk på altan, nye vinduer i buet karnap.	☒ ☐
1.4	Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke?	☐ ☒

På tilsynstidspunktet er der mindre mørtelfugeudfald i venstre side af dørkarmen på 1 salen. (se foto 41). Der er nævnt fugedudfald i tilstandsrapporten.

Det er min vurdering at altandøren ud mod altandækket, er den oprindelige dør.

Der ses markant højdeforskel imellem oversiden af trægulvet i soveværelset og overside af betonaltandækket. (se foto 34)

Altandækket er udført med bagfald, ind mod ydermuren og ind mod døråbningen. Dette kan måles med digital lodestok/vaterpas. (Se foto, 32 og 35-37)

Overgangen mellem bundstykket i altandøren og altandækket er ikke udført tæt. Der er monteret en metalskinne i overgangen. Udførelsen ser meget 'hjemmegjort' ud, og er ikke udført håndværksmæssigt korrekt. Den udførte løsning har medført overfladevand fra altandækket er trængt ind til etageadskillelsen.

Dette er heller ikke nævnt i tilstandsrapporten.
(Se foto 31, 32-33)

Det er min vurdering at bagfald på altandækket, samt højdeforskellen imellem trægulv på 1 salen og altandækket har været til stede da tilstandsrapporten blev udført, samt ved overtagelsen af ejendommen af nuværende ejer.

Højdeforskellen på gulv og dæk, samt bagfald er begge byggetekniske fejl, der medfører risiko for indtrængende fugt, og risiko for fugtrelaterede fugtskader på tilstødende bygningsdele.

Målbar fugt i trægulvet i soveværelset ud mod altandækket:

1 sal. Gulv ved døråbningen ud mod altandæk.

Fugtmåling viser ca. 20 % træfugt. Dette er kraftigt forhøjet fugtniveau. Ved træfugt over 15 % kan der trives trænedbrydende svampe, og skimmelsvampe.

Fugtmåling af indersiden af murværket, til højre for altandøren fremstår med opfugtning.

Se foto 38. Der ses ligeledes fugt trænge ind/ned i murværket, under altandækket - se foto 28.

Dørkarmen fremstår med intakt mørtelfuge op mod murværket. (se foto 40)

Fugten kommer fra bagfaldet på altandækket, der i kombination med den ikke håndværksmæssige korrekte overgang imellem altandæk og budkarm i døråbningen.

Gældende regler:

Alment teknisk fælleseje

SBI anvisning 255 - AFLØBSINSTALLATIONER – SYSTEMER OG DIMENSIONERING

7.4.8 AFLØB FRA ALTANER, ALTANGANGE OG TERRASSER

Regnvand skal bortledes fra altaner og lignende i et sådant omfang, at der ikke opstår gener og skader. Der skal derfor i almindelighed udføres afløb fra disse steder. Ved altaner med en dybde mindre end 1,5 meter, kan en egentlig afløbsinstallation eventuelt udelades, og regnvandet kan dryppe ud over forkanten (altanen skal i så fald have fald bort fra facaden), eller der kan etableres udspyere. I blæsevejre kan regnvandet fra en altan blive blæst ind på den nedenfor liggende altan, og den nederste altan kan i værste fald modtage alt regnvand fra de overliggende altaner. Udspyere bør derfor ikke anvendes ved højere bebyggelse end 3-4 etager. **Husk Afløb!**

Altanafløb og afløb fra tagterrasser

Altanafløb etableres ofte som gulvafløbsskål, eventuelt som et simpelt sideindløb på et nedløbsrør. På grund af frostfaren udføres altanafløb uden vandlås, og tilslutning til afløbsrør, der fører spildevand, er derfor ikke mulig.

Afløb på en altan eller tagterrasse skal placeres i det laveste punkt. Ved fastlæggelsen af dette skal der tages hensyn til de forventede nedbøjninger af altanplader m.m.

...

Hvad er skaden?

Det er min vurdering den primære skade er at altandækket er udført med bagfald, og ikke er udført med en tæt afslutning mod ydermuren, samt i overgangen mellem bundstykke til altandøren.

Dette medfører opfugtning og fugtskader på tilstødende bygningsdele.

Den nu udførte løsning har været til stede ved udførelsen af tilstandsrapporten, og ved overtagelsen af ejendommen af nuværende ejer.

Forholdet bør anmeldes til ejerskifteforsikringen, og bør være dækket af ejerskifteforsikringen."

Det fremgår af skadeanmeldelsen af 4/10 2024:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato) 27/07/2024

Hvordan blev skaden opdaget? Vi lagde mærke til misfarvinger på spisestuvæggen under altanen.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt) Altanen på førstesalen har forkert hældning, så vandet løber indad mod huset i stedet for ud mod tagrenden. Regnvandet løber derfor ind i murværket.

Hvad er årsagen til skaden? Forkert hældning på altanen.

Hvor er skaden lokaliseret? Altan"

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 14/11 2024:

"**Forhold:** Vi lagde mærke til misfarvninger på spisestuevæggen under altanen.

...

Overtagelsesdato: 13-08-2020

...

Hvornår blev skaden opdaget (dato): 27-07-2024

...

Anmeldt forhold omhandler: Der anmeldes fugt/vand ind træning i stueloft fra altan/altandør 1. sal. der er udarbejdet rapport fra [byggesagkyndig].

Note: Dette notat omhandler og forholder sig kun til altanforholdet.

...

Konklusion

Årsag skyldes delvis manglende vedligehold og delvis uhensigtsmæssig konstruktionsløsning.

Grund til vand ind træning skyldes åbning langs altandørs bundkarm, her ses der tydelige åbninger mellem fliserne og karm samt revner/ikke tæt elastisk fuge.

Selve bundstykket lægger meget lavt ift. udvendigt gulvflade og ved kraftig regn vil der med stor sandsynlighed kunne lede vand ind mod dør/facaden, dette skyldes bl.a. at altanbunden har en meget lav/vandret flade. Hvor der ses en mindre lunke på ca. 4 mm. det dybeste sted.

Huset er opført i 1940, murværk, altandør, gulve, loft i stue med stuk er også fra opføørsåret. Altanen er renoveret af sælger, kan være fra perioden 1998 - 2005 set ud fra de valgte fliser. Der er tale om en renovering af eksisterende forhold, ikke nyopført alten. Dette er væsentlig ift. hvordan håndværker har skulle tilpasse altandæk m.m.

Ved besigtigelsen vises der mærker på gulv 1. sals soveværelse og stueloft/stuk. Der kunne ikke på dagen måles fugt i konstruktion.

Selve konstruktionens udformning har være til stede ved overtagelsen af huset, men det vurderes at fuger på altan ikke har være så beskadiget/manglende som det ses ved besigtigelsen.

Der er udarbejdet rapport fra [byggesagkyndig].

Det er korrekt at bundkarm lægger lavt ift. altandækket og vand ved kraftig regn/fy sne kan lægge sig op ad dørkarmen og derigennem trænge ind ved dør/karm. Men tænker i hovedtræk at grund til at vand komme ind skyldes de åbninger som ses mellem fliser og karm. Man forholder sig ikke til dette i rapporten, hvilket jo er mest nærlægende for grund til vandskade. Forsikringstager har jo boet i huset i over 4 år ude skader ift. de grunde deres byggesagkyndige kommer med som årsag.

Ved gennemgang med vaterpas ses der ikke direkte bagfald, men mindre ca. 0,4 mm. lunke på flisebelægning og minimalt fald udad.

Altanen er renoveret altså har man støbt ny konstruktion, som har skulle tilpasses de eksisterende forhold med de udfordringer det nu har med sig ift. udformning m.m.

I udarbejdet rapport henviser man til at der skal etableres afløb på altanen, dette mener jeg ikke er en korrekt vurdering da der her henvises til bygninger med flere etage og ikke engelstående altaner på et familie huse.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Der er hentet byggesager ned fra ... kommunes weblager. Byggesag fra 1940.

Den anmelde altan har været påført huses, siden opførelsen i 1940, den er sender blevet renoveret af sælger i deres ejertid hvor er er støbt nu altan bund.

...

Principskitse: af overgang mellem soveværelsesgulv altandæk 1. sal.

...

Altandæk er opført som følgende:

- Fliser
- Lim lag
- Betondæk in-situ støbt

Indvendig etageadskillelse

- Plankegulv
- Bjælkelag med indskud
- Forskalling
- Rørpudses loft

Ydermur bestå af teglstenvæg med hulrum.

Ved altandør 1. sal lægger yderste del af karm/alu skinne 0,4 mm. over niveau mod flisebelægning indvendig karmstykke 2,5 cm.

Altandæk ligger med tendensfald udad og der ses lunke på dækket.

...

Revner på udvendig side af altandør 1. sal (soveværelse)

Foto 1 Der ses revner mellem flise og karmstykke.

Foto 2 I nederste stykke af lodret fuge mellem mur og karm ses stykke der mangler mørtel.

Foto 3 På modsatte side er der også revne mellem flise og karm der ses også mindre område af fuge som mangler i bund

Foto 4 En del af fuge langs alu skinne er revnet, fuge mellem skinne og flise består delvis af cementfuge og elastisk fuge.

Altan dæk

Foto 5 Der ses tydelige alge aflejringer på flisebelægningen. Område hvor alger lægger er der også mindre lunke.

Foto 6 Her igen aftegninger fra lunke på altanen, lunken er fra 0 - 4 mm. ca.

Foto 7 Der måles ift. om der er direkte bagfald, der måles meget svagt fald udad og stedevis er overflade helt plant/vandret.

...

Fugtmåling med indstiksmåler i gulv (soveværelse 1. sal)

...

Foto 9 Der ses fugt aftegninger på gulvplanker i mærkeret område.

Foto 10 Her måles der 13,3 % fugt imellem gulv og liste.

Foto 11 Midt på i døråbning måles højeste måling på 16,6 % fugt.

Foto 12 Henne ved venstre side af døråbning måles der 10,6 % fugt.

Foto 13 I stueloft ses af tegning efter vand ind træning i mærkeret område.

Foto 14 På ydervæg måles der med TRAMEX, og der ses ingen udslag over 0 enheder, ved flere målesteder.

Foto 15 Her i soft ca. 1 meter fra døråbning måles der 0 enheder med tramexen.

Foto 16 I område svarende til en lille meter over døråbning måles der flest steder i område 40 enheder. Enkel måling viste 50 enheder.

Altan underside og facade over dør i stueetage

Foto 17 Her ses undersiden af altan, man kan godt se at altandækket er af nyrer dato ift. den forskallings form som er brugt. Der ses også mindre salt/gips udtræk på facaden.

...

Tilstandsrapport

Ingen bemærkninger i tilstandsrapporten ift. det anmelde forhold.

Udbedring og økonomi

Da vandet med stor sandsynlighed kommer ind ved de konstateret revner og dårlige fuger ved karm bør man få lukket til med en egnet elastisk fuge. Der kan med fordel skæres en bredere fuge mod alu skinne så en ny fuge kan lægges. Mod karm lodret skal der fuges efter, med mørtel som på den resterende del af fuge omkring dør.

Følgeskade:

I stueplan vaskes område ved stuk af, og pletgrundes og derefter pletmales.

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

Anslået pris etablering af ny fuger 5.000,00 kr. inkl. moms

Følgeskade 2.000,00 kr. inkl. moms"

Det fremgår af illustrationen fremlagt af selskabet:

"Tegning fra byggesagen, viser minimal højde op til dørtrin. Altanen er efterfølgende renoveret jf. sælgeroplysninger i tilstandsrapporten, men grundkonstruktionerne må forudsættes bevaret.

Altanen kan ikke beskrives som en ny konstruktion, men som en ældre renoveret altan. Døren og konstruktionerne omkring altandøren er fra 1940.

Nedenfor ses eksempler på utætheder, som vurderes at være årsag til vandindtrængning. Utæthederne må tilskrives manglende vedligehold af fuger."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – som er fra 1940 – den 1/11 2020. Hun anmeldte den 4/10 2024, at der er forkert hældning på altanen, så vandet løber indad mod huset og ind i murværket. Klageren har konstateret misfarvninger på væggen under altanen. Selskabet har afvist, at der foreligger en skade eller nærliggende risiko for skade. Klageren ønsker, at selskabet dækker en udbedring af faldet på altanen.

Klageren har anført, at "der er uenighed om hvorvidt skaden skyldes at altanen er lavet forkert (der er bagfald - erkendt af forsikringen, og gulvet er på højde med karmen, altanen er nyere dato) eller om det skyldes manglende vedligehold af fugen". Klageren mener ikke, at det er muligt at vedligeholde fugen i længden, da vandet vil blive ved med at nedbryde fugen og træet i karmen pga. bagfaldet.

Selskabet har anført, at huset er opført med altanen, som sælger i sin ejertid har renoveret, bl.a. ved at støbe et nyt slidlag og lægge fliser. Selskabet har anført, at årsagen til den anmeldte vandindtrængen er manglende vedligeholdelse af fugerne ved altandøren, idet der antageligt er enighed om, at vandet kommer ind i huset gennem de utætte fuger, og at konstruktionen ville være tæt, hvis fugerne var intakte. Idet klageren først har anmeldt vandindtrængen 4 år efter overtagelsen, må det lægges til grund, at sælgers vedligeholdelse har holdt konstruktionen tæt, og at den fortsat ville være tæt, hvis klageren havde gennemgået fugerne og sikret deres tæt-

hed. Selskabet er enig i, at konstruktionen kræver vedligeholdelse, og at man formentlig kunne lave en mere hensigtsmæssig konstruktion med bedre tætning omkring døren. Det betyder dog ikke, at selskabet skal dække, at konstruktionen omkring døren eller faldet på terrassen ændres. Vedligeholdelse af fugerne omkring døren er ikke "særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder" i forsikringens forstand.

Det fremgår af den byggetekniske vurdering af 4/9 2024, indhentet af klageren, at "Der ses markant højdeforskel imellem oversiden af trægulvet i soveværelset og overside af betonaltandækket ... Altandækket er udført med bagfald, ind mod ydermuren og ind mod døråbningen ... Overgangen mellem bundstykket i altandøren og altandækket er ikke udført tæt. Der er monteret en metalskinne i overgangen. Udførelsen ser meget 'hjemmegjort' ud, og er ikke udført håndværksmæssigt korrekt. Den udførte løsning har medført overfladevand fra altandækket er trængt ind til etageadskillelsen ... Målbar fugt i trægulvet i soveværelset ud mod altandækket: ... Fugtmåling viser ca. 20 % træfugt. Dette er kraftigt forhøjet fugtniveau. Ved træfugt over 15 % kan der trives trænedbrydende svampe, og skimmelsvampe. Fugtmåling af indersiden af murværket, til højre for altandøren fremstår med opfugtning ... Der ses ligeledes fugt trænge ind/ned i murværket, under altandækket ... Dørkarmen fremstår med intakt mørtelfuge op mod murværket ... Fugten kommer fra bagfaldet på altandækket, der i kombination med den ikke håndværksmæssige korrekte overgang imellem altandæk og budkarm i døråbningen. 'Gældende regler: ... SBI anvisning 255 – AFLØBSINSTALLATIONER – SYSTEMER OG DIMENSIONERING. 7.4.8 AFLØB FRA ALTANER, ALTANGANGE OG TERRASSER. Regnvand skal bortledes fra altaner og lignende i et sådan omfang, at der ikke opstår gener og skader ... Ved altaner med en dybde mindre end 1,5 meter, kan en egentlig afløbsinstallation eventuelt udelades, og regnvandet kan dryppe ud over forkanten (altandækket skal i så fald have fald bort fra facaden)' ... Det er min vurdering den primære skade er at altandækket er udført med bagfald, og ikke er udført med en tæt afslutning mod ydermuren, samt i overgangen mellem bundstykke til altandøren. Dette medfører opfugtning og fugtskader på tilstødende bygningsdele. Den nu udførte løsning har været til stede ved udførelsen af tilstandsrapporten, og ved overtagelsen af ejendommen af nuværende ejer".

Det fremgår af skadeanmeldelsen af 4/10 2024, at klageren den 27/7 2024 "lagde mærke til misfarvinger på spisestuevæggen under altanen ... Altanen på førstesalen har forkert hældning, så vandet løber indad mod huset i stedet for ud mod tagrenden. Regnvandet løber derfor ind i murværket".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 14/11 2024, at "Årsag skyldes delvis manglende vedligehold og delvis uhensigtsmæssig konstruktionsløsning. Grund til vand ind træning skyldes åbning langs altandørs bundkarm, her ses der tydelige åbninger mellem fliserne og karm samt revner/ikke tæt elastisk fuge. Selve bundstykket lægger meget lavt ift. udvendigt gulvflade og ved kraftig regn vil der med stor sandsynlighed kunne lede vand ind mod dør/facaden, dette skyldes bl.a. at altanbunden har en meget lav/vandret flade. Hvor der ses en mindre lunke på ca. 4 mm det dybeste sted. Huset er opført i 1940, murværk, altandør, gulve, loft i stue med stuk er også fra opførselsåret. Altanen er renoveret af sælger, kan være fra perioden 1998-2005 set ud fra de valgte fliser. Der er tale om en renovering af eksisterende forhold, ikke nyopført alten. Dette er væsentlig ift. hvordan håndværker har skulle tilpasse altandæk m.m. Ved besigtigelsen vises der mærker på gulv 1. sals soveværelse og stueloft/stuk. Der kunne ikke på dagen måles fugt i konstruktion. Selve konstruktionens udformning har være til stede ved overtagelsen af huset, men det vurderes at fuger på altan ikke har være så beskadiget/manglende som det ses ved besigtigelsen. Der er udarbejdet rapport fra [byggesagkyndig]. Det er korrekt at bundkarm lægger lavt ift. altandækket og vand ved kraftig regn/fy sne kan lægge sig op ad dørkarmen og derigennem trænge ind ved dør/karm. Men tænker i hovedtræk at grund til at vand komme ind skyldes de åbninger som ses mellem fliser og karm. Man forholder sig ikke til dette i rapporten, hvilket jo er mest nærlægende for grund til vandskade. Forsikringstager har jo boet i huset i over 4 år ude skader ift. de grunde deres byggesagkyndige kommer med som årsag. Ved gennemgang med vaterpas ses der ikke direkte bagfald, men mindre ca. 0,4 mm. lunke på flisebelægning og minimalt fald udad. Altanen er renoveret altså har man støbt ny konstruktion, som har skulle tilpasses de eksisterende forhold med de udfordringer det nu har med sig ift. udformning m.m. I udarbejdet rapport henviser man til at der skal etableres afløb på altanen, dette mener jeg ikke er en korrekt vurdering da der her henvises til bygninger med flere etage og ikke engelstående altaner på et familie huse ... Der er hentet byggesager ned fra ... kommu-

nes weblager ... Den anmelde altan har været påført huset, siden opførelsen i 1940, den er senere blevet renoveret af sælger i deres ejertid hvor der er støbt nu altan bund. Ved altandør 1. sal lægger yderste del af karm/alu skinne 0,4 mm. over niveau mod flisebelægning indvendig karmstykke 2,5 cm. Altandæk ligger med tendensfald udad og der ses lunke på dækket ... Fugtmåling med indstiksmåler i gulv (soveværelse 1. sal) ... Der ses fugtaftegninger på gulvplanker i mærkeret område ... Her måles der 13,3 % fugt imellem gulv og liste ... Midt på i døråbning måles højeste måling på 16,6 % fugt ... Henne ved venstre side af døråbning måles der 10,6 % fugt ... Udbedring og økonomi: Da vandet med stor sandsynlighed kommer ind ved de konstateret revner og dårlige fuger ved karm bør man få lukket til med en egnet elastisk fuge. Der kan med fordel skæres en bredere fuge mod alu skinne så en ny fuge kan lægges. Mod karm lodret skal der fuges efter, med mørtel som på den resterende del af fuge omkring dør. Følgeskade: I stueplan vaskes område ved stuk af, og pletgrundes og derefter pletmales ... Anslået pris etablering af ny fuger 5.000,00 kr. inkl. moms. Følgeskade 2.000,00 kr. inkl. moms".

Det fremgår af en illustration fremlagt af selskabet med "tegning fra byggesagen, viser minimal højde op til dørtrin. Altanen er efterfølgende renoveret jf. sælgeroplysninger i tilstandsrapporten, men grundkonstruktionerne må forudsættes bevaret. Altanen kan ikke beskrives som en ny konstruktion, men som en ældre renoveret altan. Døren og konstruktionerne omkring altandøren er fra 1940".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise rigtigheden og størrelsen af sit krav. Det kan ikke i sig selv anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at en bygningsdel ikke er udført efter producentanvisninger eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved altanen på overtagelsestidspunktet, der udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække udgifterne til udbedring af altanen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om en altan fra 1940, som en tidligere ejer har renoveret med nyt slidlag og nye fliser. Selskabets taksator har anført, at "Ved gennemgang med vaterpas ses der ikke direkte bagfald, men mindre ca. 0,4 mm lunke på flisebelægning og minimalt fald udad. Altanen er renoveret altså har man støbt ny konstruktion, som har skulle tilpasses de eksisterende forhold med de udfordringer det nu har med sig ift. udformning m.m." Nævnet finder det ikke godtgjort, at de anmeldte forhold om altanen adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af samme alder, herunder at faldet på altangulvet i sig selv nedsætter altanens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets taksator ved sin besigtigelse den 14/11 2024 vurderede, at vandindtrængen skyldtes "åbning langs altandørs bundkarm, her ses der tydelige åbninger mellem fliserne og karm samt revner/ikke tæt elastisk fuge. Selve bundstykket lægger meget lavt ift. udvendigt gulvflade og ved kraftig regn vil der med stor sandsynlighed kunne lede vand ind mod dør/facaden, dette skyldes bl.a. at altanbunden har en meget lav/vandret flade".

Nævnet bemærker, at der er tale om en vedligeholdelseskrævende konstruktion, idet udvendige fuger har begrænset levetid og skal gennemgås og fornys jævnligt som led i den almindelige vedligeholdelse af ejendommen. Nævnet bemærker i den forbindelse, at skaden er anmeldt til selskabet knap 4 år efter overtagelsen. Nævnet finder det ikke godtgjort, at konstruktionen forudsætter et særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde, så der af den grund kan statueres nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, 3. afsnit.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

104258

Ankenævnet *for* Forsikring

17.

104258

Klageren får ikke medhold.



Jørgen Steen Sørensen

formand