

Ankenævnet for Forsikring

Den 17. juni 2026 blev i sag nr. 104416:

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 tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1902, og førstesalen er overtaget af klageren den 31/1 2021. Tilstandsrapporten af 19/10 2020 indeholder bl.a. følgende oplysninger:

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE				
BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurde- ring	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Altanen har overfladiske revner i pudsen.	Revnerne vurderes ikke at udgøre nærliggende risiko for bagvedliggende konstruktioner.	Revnerne har ikke udviklet sig siden sidste tilstandsrapport.

I klageskema af 29/9 2025 har klageren bl.a. anført:

"Jeg klager hermed over Dansk Boligforsikring A/S' afgørelse af 29/1 2025 vedrørende skade på min altan ([adressen]). Altanen konstateredes utæt af underboen, og fugtmålinger foretaget af fugtspecialist. Afgørelsen afviser dækning med henvisning til manglende vedligehold og revner i pudslaget, men ignorerer fuldstændigt 1) opbygningen af det utætte dæk og 2) at forsikringens konsulent ved besigtigelsen den 17/8 2023 ikke opdagede en skjult, kritisk skade: Et hjørne af altanen var forsøgt repareret med gaffatape (se billeder vedhæftet mail af 18/9 2023), hvilket var hovedkilden til fugtindtrængningen.

Den manglende realitetsbehandling og grove fejl i besigtigelsen har direkte påvirket afgørelsen og berøver mig realitetsforsikring.

2. Hovedpunkter i klagen

A. Konsulentens manglende grundighed

- Konsulentens rapport nævner udelukkende synlige revner i puds og murafdækning, men undlader at konstatere den skjulte skade med gaffatape, som:
 - Var placeret bag indbygget møblement og derfor ikke umiddelbart synlig.
 - Var fugtskadet og krævede udskrabning af mur for at tørre (se billeder og murerens erklæring).
 - Direkte modbeviser forsikringens påstand om, at skaden skyldes manglende vedligehold.
- En professionel besigtigelse burde have inkluderet en grundig undersøgelse af alle hjørner og skjulte områder, især når der var anmeldt fugtskader. Altanen er 1,7 x 2,3 meter så dette er på ingen måde uoverskueligt.

B. Konsekvenser af den manglende realitetsbehandling af skade og klage.

- Forsikringen baserer afgørelsen på, at skaden skyldes revner og manglende vedligehold i pudslaget, men ignorerer de to skjulte fejl/mangler:
 - opbygningen af eksisterende dæk (tagpap hvorpå der er lagt fliser og så puds. Der er revner i puds, men i denne opbygning er det selvfølgelig ikke puds der er vådrumsmembran. Det er manipulerende og/eller useriøst at påstå, at det i den konstruktion er puds der forhindrer vandindtrængen. Revner i puds har kun kosmetisk betydning (og er uundgåelige), det er de underliggende flise og dernæst tagpap-lag der holder dækket tæt.
 - den dokumenterede konstruktionsfejl (gaffatape-reparationen).
- Gaffatape er ikke en acceptabel løsning til fugtsikring og beviser, at der har været skjulte utætheder i altanens konstruktion, som ikke var synlige eller nævnt i tilstandsrapporten, men var kendt af tidligere ejer.
- Konsulentens overfladiske inspektion har ført til en urimelig afgørelse, da den reelle årsag til skaden ikke er blevet vurderet.

C. Forsikringens brud på god skik

- Forsikringsselskabet har forsømt at behandle sagen redeligt, omhyggeligt og sagligt.
- En besigtigelse, der overser kritiske skader, og negligering af de oplysninger jeg sender strider mod dette princip.
- Dansk Boligforsikring har ikke foretaget en realitetsbehandling af skaden eller klagen, da de ikke har taget højde for alle relevante oplysninger, herunder:
 - Murerens erklæring og fotodokumentation af opbygning af eksisterende dæk, hvor tagpap (ikke fast lag) ligger under fliser (fast lag) hvilket giver stor risiko for revner i det øverste, faste lag. Da dette er dækket af puds, kan sådanne skader ikke ses.
 - Gaffatape-reparationen som grundløst affejes som ubetydelig.
 - Billeder af såvel opbygning som den skjulte skade.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af skaden."

Selskabet har den 12/11 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

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

Indledning

Klagen vedrører utætheder fra altandækket, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at klager ikke har påvist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet, ud over oplysningerne i tilstandsrapporten, udgjorde nærliggende risiko eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling

Klager overtog førstesalen i en ejendom, som er opført i 1902, den 31/1 2021. Lejligheden er beliggende på [adresse]. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport [nummer], udarbejdet den 19/10 2020.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport vedr. selve lejligheden som bilag B. Tilstandsrapporten vedr. fællesejendommen fremlægges som bilag C.

Vedtægterne for ejerforeningen er fremlagt af klager.

Den 16/6 2023, og dermed 2 år og 4 måneder efter overtagelsen, anmeldte klager indtrængende fugt i muren omkring altanen samt følgeskader hos naboen. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag D. Hertil fremsendte klager et notat fra sin rådgiver fra en inspektion af terrassen den 24/3 2023 (bilag E).

Klagers murer udarbejdede efterfølgende den 21/6 2023 et notat, som fremlægges som bilag F. Dertil fremsendte klager fotos af det anmeldte forhold (bilag G) samt sine kommentarer den 26/6 samt 18/9 2023 (bilag H). Den 17/8 2023 besigtigede DBF's besigtigelseskonsulent. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag I.

Den 29/1 2024 afviste DBF dækning, hvorefter klager den 31/1 2024 fremsendte en indsigelse inkl. regningen på udbedringen. DBF's skadeafdeling fastholdt herefter afgørelsen den 12/2 2024. Korrespondancen er fremlagt af klager som bilag 4, og fakturaen fremlægges som bilag J. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, der den 29/1 2025 fastholdt dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som bilag K.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække reetablering af eksisterende gulv på altanen inkl. vådrumssikring af gulvet mv.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 31. januar 2021 var forhold ved gulvet på altanen, 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 1902, hvor altanen er den oprindelige fra husets opførelse. Taget er opført som et sadeltag. Tagkonstruktionen er udført af hanebånds-/manzardspær. Ydervæggene er udført af massivt murværk og med pudsede facader.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret (bilag I), at der er mange revner i pudslaget på gulvet i altanen. Hertil er der flere steder, hvor pudsen lyder hult. De mange revner i pudsen gør, at der kan trænge vand ned i konstruktionen. Hertil har membranen fra den oprindelige opbygning af gulvkonstruktionen udløbet sin levetid.

Konsulenten konkluderer, at altanen samt gulvet i altanen er bygget efter normal byggeskik og vurderer i den forbindelse, at utætheden, som er anmeldt til forsikringen, ikke har været til stede ved overtagelsen.

Følgende fremgår af tilstandsrapporten omhandlende det anmeldte forhold (bilag B):

Pkt. 1. Karakter grå. Altanen har overfladiske revner i pudsen. Revnerne vurderes ikke at udgøre nærliggende risiko for bagvedliggende konstruktioner.

Klager har ikke fremlagt dokumentation i form af fakturaer mv. på, at revnerne i terrassen er udbedret efter klagers overtagelse af ejendommen, samt at klager har sørget for almindelig vedligeholdelse af altanen.

DBF skal bemærke, at en mindre alvorlig skade godt kan udvikle sig til en mere alvorlig skade, såfremt klager ikke sørger for udbedring af skaden, hvilket ikke er sket i dette tilfælde.

DBF finder derfor, at klager, på grundlag af den pågældende rapport, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Den omstændighed, at der over 2 år efter overtagelsen er konstateret indtrængende vand, som følge af revnerne beskrevet i tilstandsrapporten, er derfor ikke dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 4.1.

Når der først er konstateret indtrængende vand over 2 år efter overtagelsen, finder DBF heller ikke, at klager har påvist, at utætheden var til stede ved overtagelsen. Forholdet er derfor heller ikke dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 3.5.

I forhold til den utætte membran, som DBF's konsulent vurderer, er fra husets opførelse i 1902, skyldes utætheden i membranen ifølge konsulenten udløb af den sædvanlige levetid for tilsvarende membraner. DBF skal i den forbindelse bemærke, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid, jf. vilkårenes pkt. 4.7.

Klager har fremlagt en undersøgelse fra den 24/3 2023 (bilag E).

Rådgiveren vurderer, at de konstaterede fugtskader skyldes utætheder i betondækket på altanen, hvor der ses revner i overfladen samt i overgangen mellem dæk og mur.

DBF finder, at registreringerne af klagers rådgiver direkte harmonerer med DBF's konsulents konklusioner og samtidigt heller ikke indeholder oplysninger om, at altanen er fejlkonstrueret eller lign.

Hertil har klager fremlagt en beskrivelse af opbygningen af altanen fra sin murer (bilag F). Mureren beskriver, at der på et tidspunkt er foretaget en ny opbygning af gulvet, hvor fliser er lagt ovenpå tagpappet.

DBF finder ikke, at beskrivelsen fra mureren dokumenterer, at altanen er fejlkonstrueret og derfor nedsætter bygningens byggetekniske værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion.

Der er derimod enighed mellem DBF's konsulent samt klagers rådgiver om, at den reelle årsag til fugtindtrængningen i stueetagen er revner i betongulvet, hvilket direkte er beskrevet i tilstandsrapporten.

Endelig gør klager gældende, at der efter fjernelse af møbler på terrassen er fundet tegn på, at der i et hjørne tidligere er foretaget en mindre reparation med tape.

At der tidligere er foretaget en mindre lokal reparation, ændrer ikke på, at klager først 2 år og 4 måneder efter overtagelsen har anmeldt indtrængende vand i stueetagen. Reparationen har derfor fungeret efter hensigten efter overtagelsen, og klager har i den forbindelse ikke fremlagt dokumentation på, at årsagen til den indtrængende vand skyldes andre forhold end beskrevet af DBF's besigtigelseskonsulent (bilag I) samt klagers egen rådgiver (bilag E) i form af revner i altan-gulvet kombineret med udløb af levetiden for fugtmembranen i gulvet.

Når klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 31/1 2021, ud over oplysningerne i tilstandsrapporten, var forhold ved terrassegulvet, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskipteforsikringens forstand, fastholder DBF, at forholdet ikke er dækket af forsikringen.

Hertil fremgår af det af vedtægterne for foreningens pkt. 14.1, at den udvendige vedligeholdelse af ejendommen foranstalles af ejerforeningen og dermed også vedligeholdelse af betongulvet i terrassen, som ikke befinder sig i selve ejerlejligheden.

Når klager ikke har vedligeholdelsespligten for terrassen, men derimod ejerforeningen, dækker DBF heller ikke af den grund det anmeldte forhold, når klager ikke har påvist, at der er lidt et dokumenterbart økonomisk tab som følge af bestemmelsen i vedtægterne for foreningen.

DBF afventer ankenævnets kendelse

DBF fastholder, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 17/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Som beskrevet i min oprindelige klage til Ankenævnet for forsikring, og nu substantiveret af DBF's svar af 12/11 2025, er jeg som forsikringstager udsat for usaglig og manglende realitetsbe-

handling i selskabets afslag på dækning. I stedet for at besigtige de skader, der rent faktisk er (og genbesigtige/evaluere den skjulte skade, jeg finder efter deres overfladiske besøg) søger DBF at bortforklare ved brug af faktuel forkerte, bevidst misvisende og manipulerende beskrivelser af den defekte altan, hovedsageligt at altanen skulle have haft et 'betongulv' (det er en antagelse hos en rådgiver vi har hyret tidligt i forløbet, der ikke har adgang til opbygningen, senere opbygning viser som DBF udmærket er klar over at dækket er opbygget af et vandisolerende lag af fliser lagt på tagpap, med puds ovenpå), og at der intet kritisabelt er i at deres gennemgang overser den egentlige årsag til indtrængende vand, en skjult fejl, der som dokumenteret er udbedret med tape, og som DBF prompte er inviteret til at bese da jeg opdager den.

DBF skriver, at 'DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret (bilag I), at der er mange revner i pudslaget på gulvet i altanen. Hertil er der flere steder, hvor pudsen lyder hult. De mange revner i pudsen gør, at der kan trænge vand ned i konstruktionen.' Som påpeget overfor selskabet er det ikke pudsen, der er det fugtisolerende lag i terrassedækkets opbygning, det er derimod den iflg. vores murer uholdbare kombination af tagpap med fliser ovenpå, ikke det afsluttende kosmetiske lag af puds – som det også påpeges i tilstandsrapport ved overtagelse. Pudsen er kosmetisk og bagvedliggende konstruktion er ikke tilgængelig for vurdering af os som køber. Der er dermed ikke noget betongulv, der kan gøre at årsagen til fugtindtrængelse er 'revner i betongulvet'. At hævde at et lag puds ovenpå fliser er et betongulv og er det egentlige værn mod indtrængen af vand er bevidst vildledende og et godt eksempel på hvordan DBF's sagsbehandling er usaglig, mangelfuld, og fuld af disinformation, der skal bortforklare realiteterne i sagen. DBF søger at tage vores rådgiver til indtægt (i deres bilag E) for at der skulle være tale om et krakeleret betongulv. Rådgiver havde ikke adgang til at bryde gulvet op, og dermed besigtige den egentlige konstruktion, og vurderingen baserer sig på rådgivers formodning, ikke på den egentlige opbygning af dækket som DBF har adgang til og hvor er klart at de vandtætte lag ikke er pudset men fliser og tagpap.

DBF hævder ligeledes, at 'membranen fra den oprindelige opbygning af gulvkonstruktionen udløbet sin levetid', men ejendommen har gennemgået renovering i 2017 og opbygningen er sandsynligvis fra denne renovering. Igen var dette forhold ikke beskrevet i deres afslag, men hives nu ind som efterrationalisering/vildledning. Ligeledes har fakturaer eller anden dokumentation for vedligehold af pudslag ikke været efterspurgt under sagsbehandlingen eller som reaktion på mine gentagne klager (givetvis da DBF udmærket er klar over at det er ligegyldigt), det er endnu en bortledningsmanøvre der hives op af hatten til vildledning af Ankenævnet for Forsikring. Jeg har desværre ikke gemt fakturaer på alm vedligehold, men har i foråret 2022 vedligeholdt pudsen.

Den lækage lappet med tape, som jeg finder efter DBF's besøg ignoreres i sagsbehandlingen og bortforklares i DBF's svar af 12/11 2025 som en 'en mindre lokal reparation' der ikke kan være årsag til fugtindtrængning, fordi fugten først generer underboen 2 år og 4 måneder senere. Dette er igen fuldstændig usagligt og useriøst – selvfølgelig vil en mangelfuld reparation 1) virke til en vis grad ved det tidspunkt den foretages, ellers ville det ikke give nogen mening at foretage den, og 2) dermed først vise sig mangelfuld over tid, når murværket bliver opfugtet tilstrækkeligt til at give udslag i problemer hos underboen. Position af gaffa-tape-reparationen samt tidslinjen for problemet passer med de problemer, der er påpeget af underboen og fugtinspektion, og DBF har på intet tidspunkt realitetsbehandlet eller ønsket at besigtige denne oplagte skjulte fejl i konstruktionen, men miskarakteriserer i stedet pudslag, som betongulv og tape-reparationen som ubetydelig. Begge dele er faktisk usandt.

Jeg er enig med DBF i, at jeg skal påvise 'at der på overtagelsestidspunktet den 31/1 2021, ud over oplysningerne i tilstandsrapporten, var forhold ved terrassegulvet, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskipteforsikringens forstand' og har gjort dette ved at påpege først den uprofessionelle opbygning af dækket og derefter den med tape udførte reparation som DBF overså, men har ikke modtaget realitetsbehandling af denne påvisning og afslaget gives dermed på åbenlyst urigtigt grundlag.

Jeg forestår iflg. vedtægterne 40 % af ejerforeningens økonomiske forpligtigelser til renovationen, og det er disse 40 %, og ikke de samlede udgifter jeg søger refusion af. Den forpligtende indtræden i ejerforening er en del af hushandelen og kan ikke undtages forsikring, og der er forelagt tilstandsrapport til DBF på både fællesdel og egen del, uden nogen indsigelser eller forbehold i forhold til de dele af huset der vedligeholdes fælles.

En sådan undtagelse er heller ikke nævnt i forsikringsvilkår eller police, ligesom det ikke er gjort gældende i de to år jeg har påklaget afgørelsen til DBF. Det er endnu en vildledningsmanøvre til ære for Ankenævnet."

Selskabet har i brev af 3/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Klager gør i sit høringssvar gældende, at DBF's konsulents beskrivelse af opbygningen af gulvkonstruktionen på altanen ikke er korrekt.

Klagers høringsindlæg er forelagt for DBF's besigtigelseskonsulent. Konsulentens kommentarer fremlægges som bilag L.

Konsulenten oplyser, at han er enig med klager i, at pudsen på fliserne ikke udgør en reel fugtsikring men derimod pappen under fliserne. Revnerne i overfladen på altanen medvirker til forøget fugt i konstruktionen, og konsulenten vurderer, at der højst sandsynligt ikke ville have været sket en vandskade, hvis revnerne i gulvkonstruktionen, nævnt i tilstandsrapportens punkt 1., var udbedret og vedligeholdt af klager efter overtagelsen af ejendommen.

Der er således fald på altanen mod afløbet, og fugt ville ikke sive gennem overfladen af terrassen, hvis klager efter overtagelsen af ejendommen havde udbedret revnerne i overfladen af terrassen, som er beskrevet i tilstandsrapportens pkt. 1.

Hertil fastholder konsulenten, at en medvirkende årsag til fugtskaden, ud over klagers manglende vedligeholdelse af revner i gulvoverfladen på altanen, er, at membranen under fliserne har udløbet sin levetid. I den forbindelse oplyser konsulenten, at pappen formentlig er fra husets opførelse i 1902.

På trods af, at klager har valgt at udskifte gulvkonstruktionen af sin murer, hvor der den 6/3 2024 blev udarbejdet en faktura (bilag J), hvor det vil være muligt at dokumentere opbygningen af altangulvet ved hjælp af billeder mv., har klager ikke fremlagt dokumentation på, at altanen er opbygget anderledes end vurderet af DBF's konsulent.

Konsulenten fastholder på baggrund af alt materiale i sagen, at betondækket på altanen ikke udgør en fejlkonstruktion.

Klager gør også gældende, at en tape placeret i det ene hjørne af altanen er årsagen til den indtrængende vand.

Konsulenten oplyser, at en eventuel utæthed ved tapen ikke er årsagen til utætheden, som har forårsaget fugtindtrængning hos underboen, men derimod udløb af levetiden på membranen under fliserne, som ikke er dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 4.7.

Endelig gør klager gældende, at klager iflg. vedtægterne har 40 % af ejerforeningens økonomiske forpligtigelser til renovationen, og det er disse 40 %, og ikke de samlede udgifter, som klager søger refusion af.

Efter gennemgang af vedtægterne for foreningen (klagers bilag) fremgår det af pkt. 14.4, at udivendig vedligeholdelse foranstalles af ejerforeningen, og der er ingen oplysninger om, at klager skal stå for 40 % af denne udgift.

DBF fastholder, at klager heller ikke har krav på dækning som følge af, at klager ikke har lidt et økonomisk dokumenterbart tab, som følge af denne bestemmelse i vedtægterne for foreningen."

Klageren har i brev af 26/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Tak for det tilsendte. Jeg er glad for at DBF's konsulent nu er enig i at det ikke er pudslaget der er fugtbarriere, men derimod den for mig skjulte opbygning med fliser ovenpå tagpap. Denne opbygning er ifølge vores murer uhensigtsmæssig og evt. ulovlig, da det faste lag ligger ovenpå et bevægeligt lag tagpap, hvilket let giver revner i fliselaget og dermed reduceret beskyttelse mod gennemtrængende vand.

Hjørnet udbedret med gaffatape er den mest sandsynlige indtrængen for vand ovenfra, og dækkede sandsynligvis over en underliggende revne eller skade hvor der var konstateret problemer. Men dette er i og for sig uden betydning da vi er enige om at det fugt-isolerende lag er det i alle tilfælde skjulte lag af fliser ovenpå tagpap. Det er ikke sandfærdigt at konsulent ikke havde adgang til at inspicere hjørne jeg senere fandt den nødtørftige reparation i, men han bad ikke om at se noget som helst, men snakkede ved besøget om restlevetid og havde ganske travlt med at komme videre.

Konsulententente fik sågar adgang til at fjerne pudslaget for at inspicere opbygning af dæk, selv om dette medførte øget behov for renovering, og selvfølgelig ville vi også kunne fjerne indbygget møblement hvis dette havde været af interesse på daværende tidspunkt. Konsulenten angiver stadig at dækkets opbygning har udløbet sin restlevetid, og formoder at det er fra 1902. Som dokumenteret i billeder er opbygningen omkring altanen formstøbt leca/stenblok med indlagt flamingo, så selv om tagpap lige akkurat var opfundet i 1902 er det højst usandsynligt at opbygningen er fra dengang da resten af opbygningen er med materialer af nyere dato. Argumentet om restlevetid er uden noget som helst sagligt grundlag, opfundet til vildledning af nævnet, under tilsidesættelse af oplysninger DBF er i besiddelse af.

Vores andel på 40 % af udgifterne til den af ejerforeningen afholdte udgift til reparation fremgår af det tinglyste fordelingstal, jf. § 3.4 i ejerforeningens vedtægter. Såfremt nævnet ønsker, at jeg fremskaffer dette tal fra tingbogen, står jeg til rådighed, hvis nævnet umiddelbart selv har adgang godkender jeg at sagen behandles på grundlag af det materiale der foreligger 26/2 2026."

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

104416

Ankenævnet for Forsikring

10.

104416

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. I vedtægter for ejerforeningen [adresse] af 19/1 2006 er det bl.a. anført:

"2.1 ... Foreningens formål er endvidere at varetage medlemmernes fællesanliggender, herunder at sørge for at ro og orden opretholdes i ejendommen, og at ejendommens vedligeholdelsesstand altid er forsvarlig.

...

3.1. Som medlem af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejligheder i ejendommen ...

...

3.4. Rettigheder og forpligtelser fordeles mellem medlemmerne i forhold til de i den tinglyste fortegnelse anførte fordelingstal.

...

14.2 Såfremt en lejlighed skal istandsættes som følge af en vandskade eller lignende, for hvilken ejerlejlighedsejeren ikke har noget ansvar, afholdes udgiften af foreningen. Fornøden forsikring mod vandskade og lignende tegnes af foreningen omfattende ejendommen, mens det overlades til hver ejerlejlighedsejer at forsikre deres indbo."

I fugt- og byggeteknisk gennemgang af 24/3 2023 udarbejdet af klagerens rådgiver er det bl.a. anført:

"Inspektionsdato: 24/3-2023

Fugt- og byggeteknisk gennemgang, vedligeholdelsesarbejder

Indledning

[Foto af huset]

Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse at gennemgå boligen og undersøge de forhold som ejere har konstateret, og ønsker afklaret.

Der ønskes vurdering af:

1 sal/stue mulig indtrængende vand (loft stue / altan 1 sal)

Skader på væg (bund) i trapperum. Facader generelt afskalninger/revner med mere.

Ved vores besigtigelse i dag lavet en række undersøgelser, herunder særligt fugtmålinger og eventuelt termografiske målinger. Besigtigelsen er visuel med overflademålinger, og der er ikke lavet destruktive indgreb i forbindelse med vores undersøgelser af ejendommen i dag.

Relevante dokumenter

1 sal samt stue

[Fotos af målinger med måleapparat] Moderat til kraftig målbar opfugtning i stueetage under altan. Risiko for følgeskader såfremt skader ikke udbedres. Indtrængende vand skal standses hvorefter udtørring kan igangsættes.

[Foto af betondæk på altan] Skader vurderes som følge af utæt betondæk på altan (1 sal). Der ses revner i overfladen samt i overgang mellem dæk og mur mm. Dækket er hultlydende lokalt hvilket også indikerer utætheder/ fugtskader.

Ankenævnet for Forsikring

11.

104416

Udbedring:

Eksisterende membran fjernes (dæk samt vægge) herefter udfyldes revner med en til formålet egnet mørtel. Der herefter udføres en ny smøremembran mm. Membran skal være tæt og føres et stykke op af væggen. Alle hjørner skal herudover tættes/fuges. Der vælges en systemløsning (der findes flere leverandører)

Risikoforhold:

Loft over sænket pladeloft (stueplan) er ikke besigtiget.

Faggrupper Murer/maler

Trapperum

Fugtrelaterede skader i bund af væg. Forhold kan eventuelt forbedres med en vandet fugtspærre se f.eks. [webadresse] overflade udføres herefter diffusions åben.

Faggrupper Murer/maler

Udvendig murværk/sokkel

Fugtrelaterede skader (hvor maling/ pudslag slipper) samt mindre revner lokalt (formentlig grundet bevægelser i underlaget)

Revner armeres. Løst puds nedbankes hvorefter der kan reetableres. Forvent løbende vedligehold på skadet/opfugtet murværk.

Faggrupper Murer/maler"

I skadesanmeldelse af 16/6 2023 har klageren bl.a. anført:

2. Oplysninger om skaden	
Hvornår blev skaden opdaget? (dato)	24/03/2023
Hvordan blev skaden opdaget?	Fugtudtrængning hos underbo
Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)	Indtrængende fugt i mur omkring altan, og spor af dette hos underbo. Vi bestilte en byggesagkyndig som vurderede at 'Skader vurderes som følge af utæt betondæk på altan på 1 sal'. Disse var ikke nævnt i tilstandsrapport og ikke synlige da vi overtog i 2021.
Er skaden anmeldt til andet forsikringsselskab? (hvis ja, hvilket)	nej

I brev af 21/6 2023 til klageren har klagerens murermester bl.a. anført:

"BESKRIVELSE

Gennemgang af altan på 1. sal.

Oprindelig opbygning: Tagpap oven på bærende betondæk.

Ankenævnet for Forsikring

12.

104416

Ny opbygning foretaget af tidligere ejere: Fliser lagt direkte oven på tagpappet. Der er efterfølgende lagt planspartel oven på fliserne samt afsluttet med en maling."

I mail af 23/6 2023 til klageren har selskabet bl.a. anført:

"Din anmeldelse er sendt til vurdering hos en konsulent. Hvis konsulenten vurderer, at det anmeldte forhold skal besigtiges, vil du blive kontaktet for nærmere aftale om tidspunkt.

...

Du bør begrænse eventuelle følgeskader i det omfang det er muligt, ligesom du ikke bør udbedre forholdet, før vi har haft mulighed for at vurdere det anmeldte."

I mail af 26/6 2023 til selskabet har klageren fremsendt fotos:

"Jeg har haft en murer til at kigge konstruktionen af altan igennem og vedlægger hans beskrivelse. Som det fremgår, er utætheder i underliggende flise + tagpap-lag som vi ikke har adgang til at kontrollere eller vedligeholde og som ingen anmærkninger har i tilstandsrapport. Vedhæfter også billede fra inspektion, dækket er lukket af igen så vi ikke får følgeskader."

I tilbud til klageren af 26/7 2023 har murermester er det bl.a. anført:

"POS	BESKRIVELSE	BELØB
1	Ophugning af eksisterende gulv ned til fast underlag.	26.400,00
2	Opbygning af nyt underlag.	
3	Vådrumssikring af underlaget.	
4	Lægning samt fugning af gulvklinter.	
Arbejds løn 40 timer a 510 kr. = 20.400 kr.		
Materialer eksklusive fliser 6.000 kr.		
Total ex. Moms kr		26.400,00
Moms beløb kr		6.600,00
Total inkl. moms		33.000,00"

I mail af 17/8 2023 til selskabet har klageren bl.a. anført:

"Hermed igen rapport fra fugt-inspektion da vi opdagede problemerne, jeres konsulent havde den ikke så her er den. Der er indvendige fugtmålinger. Konsulent nævnte restlevetid på altan. Det nuværende dæk er lagt i 2017 og der er ingen anmærkninger i tilstandsrapport."

I besigtigelsesnotat af 18/8 2023 udarbejdet af selskabets besigtigelseskonsulent er det bl.a. anført:

"Forhold:	1 utætheder ved tagterrasse
Dækning:	Basis: ☒ Udvidet: ☐
Overtagelsesdato:	31/1 2021
Anmeldt dato:	16/6 2023

Hvornår blev skaden opdaget (dato): 24/3 2023
Besigtigelsesdato: 17/8 2023
Starttidspunkt: 09:00
Sluttidspunkt: 09.45
Tilstedeværende: Forsikringstager
Notatdato: 18/8 2023

...

Anmeldt forhold omhandler:

Utætheder ved tagterrasse, som har givet fugt i underboens loft og vægge.

Forsikringstager har fået lavet en gennemgang af konstruktionen med en murer se beskrivelse i sagen.

Der er også lavet en fugt og byggeteknisk gennemgang af forholdet, denne er dog ikke på sagen, men jeg har den i papir form. Tager billeder af den og ligger på sagen.

Konklusion

Det anmeldte forhold kan tilskrives 2 ting, udløb af levetid på den oprindelige membran i gulvet på tagterrassen, og massive revner i murafdekningen på ydervæggene rundt ved tagterrassen (manglende vedligehold).

Der ses mange revner i pudslaget på gulvet ved tagterrassen, og flere steder lyder pudsens hult. De mange revner i pudsens gør, at der kan trænge vand ned i konstruktionen, og her vurderes membranen fra den oprindelige opbygning med udløb af levetid. Der ses også mange og kraftige revner i murafdekningen på ydervæggene rundt ved tagterrassen. Disse revner gør også, at vand kan trænge ned i ydermurerne, som netop også er det underboen har konstateret flere steder. Og derfor forsikringstager anmelder forholdet.

Tagterrassen er den oprindelige, fra husets opførelse i 1902, men den er renoveret over tid, med blandt andet det nu revnede pudslag. Alderen vides ikke.

Den ses udført efter normal byggeskik.

Der ses opfugtning i overgangen mellem loft og ydervægge hos underboen i den karnap som ligger under tagterrassen. Men forholdet har ikke kunne undersøges, da forsikringstager ikke har sørget for adgang til underboen ved besigtigelsen. Så kun besigtiget gennem vinduer.

Forholdet har ikke været til stede ved overtagelsen, og ja der har været risiko med de revner som også er anmærket i tilstandsrapporten. Selvom den byggesagkyndige ikke mener, der har været nærliggende risiko.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Byggesag 1915 (ikke relevant)

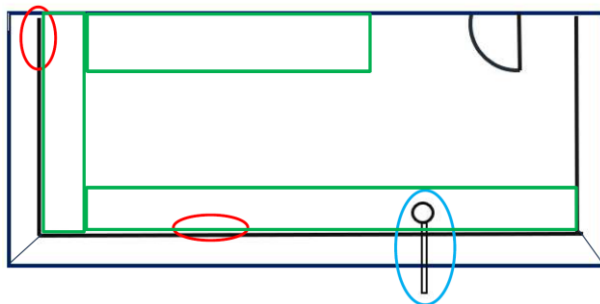
Observationer og målinger

Tagterrassen set oppefra

Ankenævnet for Forsikring

14.

104416



De områder hvor der ses skjolder hos underboen markeret med rød.

Tagnedløb som er placeret under fastmonteret blomsterkasse markeret med blå.

Bænke og blomsterkasse som ses monteret fast langs ydervægge markeret med grøn.

Principskitse: karnap/tagterrasse.[Skitse indsat – Præfabrikeret (færdigstøbt) afdækning med vandnæse og top med fald]

Ydervægge: Afdækningsplade i beton, murværk med hulmur, puds både udv. og indv.

Gulv: Pudslag, klinker, membran, betondæk, forskalling, gips loft

Tagterrasse

[Foto 1 – Der ses ved udgangen til tagterrassen en del revner i det pudsede gulv.][Foto 2 – Der ses også en masse revner i enden af tagterrassen.]

[Indsat oversigtsfoto med røde pile, der viser, hvor de øvrige fotos er fra]

[Foto 3 – Under blomsterkassen fortæller forsikringstager, at der er placeret et gulvafløb. Der monteres brædder for at få adgang]

[Foto 4 – Afløbet ses at være 10x10cm, der ses revner rundt i kanten mellem beton og afløb. Og der ses en del snavs i afløbet. Forsikringstager fortæller, at det fungerer]

Tagterrasse[Foto 5 – Væg og gulv omkring afløbet måles med GANN måler, og der ses opfugtning i begge dele.]

[Foto 6 – I enden af terrassen under bænken har forsikringstager fået lavet et indgreb for at se opbygningen. Det er desværre lukket igen ved besigtigelsen.]

[Indsat oversigtsfoto med røde pile, der viser, hvor de øvrige fotos er fra]

[Foto 7 – Der måles med GANN måler på væggen i enden, der ses normalt tørt ved besigtigelsen.]

[Foto 8 – Betongulvet måles med forhøjet fugt, også under bænken.]

Tagterrasse[Foto 9 – I overgangen mellem væg og gulv ses der monteret en sokkelklinke, der ses revnedannelser ned mod gulvet]

[Foto 10 – Under terrassedøren ses en gummifuge med slip flere steder, og ligner ikke den er blevet trykket, da den er blevet lagt i sin tid for at gøre den tæt]

[Indsat oversigtsfoto med røde pile, der viser, hvor de øvrige fotos er fra]

[Foto 11 - Betonafdækningen på ydermurene ses med massive og mange revner, som kan sende fugt ned i væggene]

[Foto 12 - Også i hjørnesamlingerne ses gummifugerne med slip, og en del revner i betonpladen.

Terrasse og facader[Foto 13 - Alle revnerne ses at være gennemgående, og afdækningen lyder hul over det hele]

[Foto 14 - På facaden hvor tagnedløbet kommer ud, ses der større afskalling samt udposning muligt grundet fugt]

[Indsat oversigtsfoto med røde pile, der viser, hvor de øvrige fotos er fra]

[Foto 15 - På facaden i enden af terrassen ses der mindre revner, men ikke afskalling. Der ses et afløb som forsikringstager fortæller, ikke er i brug mere]

[Foto 16 - På fronten ses der en nyere rist, som ikke er lukket ordentlig, og hvor der også kan trænge fugt ned bagved.]

Facader[Foto 17 - På den anden endegavl ses der også partiel afskalling, og betonfugen under muraafdækningen ses porøs og udfalden]

[Foto 18 – Der måles med GANN måler på alle tre facader de ses med ens niveauer, og ses normal tør]

[Indsat oversigtsfoto med røde pile, der viser, hvor de øvrige fotos er fra]

[Foto 19 – Inde hos underboen besigtiges der gennem vinduerne, der ses mindre aftegninger i hjørnet i enden. Men der ses ingen større skader, kun aftegninger. Også lidt på den lange facade, omkring netop den rist som er sat i uden ordentlig tætning]

Tilstandsrapport

Side 11 pkt. 1.

Udbedring og økonomi

Ved evt. dækning.

Det pudsede gulv skal fjernes. Der laves en ny membran, som også går op ad væggene efter gældende regler, og der støbes et nyt gulv. Muraafdækningen nedtages på alle tre vægge og der lægges nye op. Vurderes ikke muligt at reparere med de store revner, der ses.

Følgeskader:

Puds reparationer på de tre facader grundet fugt og afskalling. Omfanget af følgeskader kendes ikke inde i boligen, da der ikke har været adgang til boligen under terrassen. Så derfor er følgeskaderne ikke medregnet i dette notat.

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

Nyt pudset Gulv med membran	30-35.000 kr.
Ny Muraafdækning	15-20.000 kr.
Puds reparationer	5-10.000 kr."

I mail af 18/9 2023 til selskabet har klageren bl.a. anført:

"Tre udviklinger:

- 1) Jeg har fået vejledende tilbud på korrekt fugtsikring af gulvet, det er vedhæftet. Ræling er indbefattet, men det er langt mindre omfattende, da der ikke er skader, der skal oprettes, blot sten der skal skiftes. Murer angiver 1 dags arbejde plus de nye sten.
- 2) Vi har igangsat renoveringen for at stoppe fugtindtrængning, inden den våde sæson tager fat. Det viser sig at et hjørne, der var skjult under indbygget møblement (og skjult godt nok til at jeres fugtspecialist heller ikke fandt det), var forsøgt tætnet med gaffatape. Se vedhæftede billeder. Det var fugtigt og murer måtte skrabe en del ud for at det kunne tørre op. Murer angiver det som over overvejende sandsynligt, at det er herfra, der har været fugtindtrængning.

Ankenævnet for Forsikring

16.

104416

- 3) Vi har taget stenene af rælingen, og der er ikke spor af indtrængende fugt ovenfra på trods af revner i rælings-sten. Se vedhæftede billeder af ræling hele vejen rundt, kommer i næste mail."

I mail af 21/9 2023 til selskabet har klageren bl.a. anført:

"Tak, vi er gået i gang med at udbedre efter at jeg spurgte jeres fugtspecialist, da han var her, og han sagde at det kan vi sagtens, I har dokumenteret skaden og har ikke brug for mere."

I mail af 29/1 2024 til klageren har selskabet bl.a. anført:

"Jeg har behandlet din anmeldelse, efter at konsulent [besigtigelseskonsulent], har været ude på ejendommen den 17/8 2023. Jeg skal starte med at beklage den lange behandlingstid.

Ejerskifteforsikring kan ikke tilbyde dækning.

Du anmelder indtrængende fugt i mur omkring altan og spor af dette hos underbo. Konsulenten beskriver, at der ses mange revner i pudslaget på gulvet i tagterrassen og flere steder lyder pudsen hult. Revnerne medfører, at vand trænger ned i konstruktionen. Derudover ses der også mange kraftige revner i murafdækningen på ydervæggene rundt ved terrassen. Disse revner gør ligeledes, at vand kan trænge ned i ydermurene, som netop er det din underbo har konstateret flere steder.

Du har overtaget ejendommen for over 2 år siden, og det vurderes ikke, at det anmeldte forhold var til stede, herunder udgjorde en skade på overtagelsestidspunktet, idet forholdet i så fald ville være konstateret tidligere. Det anmeldte forhold er derfor ikke dækket i henhold til betingelsernes pkt. 3.1. og 3.5.

I øvrigt skal det bemærkes, at det står beskrevet i tilstandsrapporten, at altanen har overfladiske revner i pudsen. Det er konsulentens vurdering, at der har været en risiko med de revner som er anmærket i tilstandsrapporten, også selvom den byggesagkyndige vurderede, at de ikke udgjorde en risiko for bagvedliggende konstruktioner."

I mail af 31/1 2024 til selskabet har klageren bl.a. anført:

"Hvordan kan jeg klage over denne afgørelse? Som jeg har dokumenteret overfor jer, var konstruktionen lavet med tagpap og fliser som fugtisolering så de overfladiske revner og lyd af puds ovenpå er uden anden end kosmetisk betydning. Til gengæld var et utilgængeligt hjørne lappet med gaffatape, dette er fotodokumenteret og var ikke synligt/blev ikke fundet af jeres konsulent. Revner i murafdækning er fotodokumenteret og var under 1 mm brede, langsgående på skrå overflade (dvs. ikke på tværs af vandets afløbsretning).

Så vi kan ikke acceptere, at afgørelsen ikke tager terrassens opbygning og skjulte fejl, men alene bygger på overfladiske skrammer uden hensyn til altanens konstruktion."

I mail af 12/2 2024 til klageren har selskabet bl.a. anført:

Ankenævnet for Forsikring

17.

104416

"Jeg har nu drøftet din mail og sagen på ny, og det giver ikke anledning til en ændring af afgørelsen. Jeg beskriver nærmere nedenfor.

Først og fremmest skal jeg bemærke, at det hjørne, som var skjult bag møbler, som har været tapet sammen med gaffatap, ikke kan være årsagen til fugt-/vandgennemtrængning til underboen og at betondækket er revnet. Som nævnt i min tidligere mail ses der mange revner i pudslaget på gulvet i tagterrassen, som medfører at vand trænger ned i konstruktionerne.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5 ses fortsat ikke opfyldt, og jeg henleder igen opmærksomheden på, at du overtog ejendommen for over 2 år siden, hvorfor forholdet vurderes ikke at være til stede, herunder udgjort en skade, på overtagelsestidspunktet."

Af faktura af 6/3 2024 fra murermester fremgår bl.a.:

"POS	BESKRIVELSE	BELØB
1	Ophugning af eksisterende gulv ned til fast underlag.	43.011,31
2	Opbygning af nyt underlag.	
3	Vådrumssikring af underlaget.	
4	Lægning samt fugning af gulvklinter.	
Arbejds løn 40 timer a 510 kr. = 20.400 kr.		
Materialer 6.000 kr.		
<i>Ekstraarbejde/materialer udover tilbuddet</i>		
VVS-arbejde. Nyt afløb fra altanen 5.965,07 kr.		
Køb af fliser. 2.826,24 kr.		
Ny betonafdækning ved altan.		
Arbejds løn 8 timer af 510 kr.=4.080 kr.		
Materialer 3.740 kr.		
Total ex. Moms kr.		43.011,31
Moms beløb kr.		10.752,83
Total inkl. moms		53.764,14"

I mail af 28/4 2024 til selskabet har klageren bl.a. anført:

"Vi har fået afslag på faktuel forkert grundlag og vil gerne klage til jer internt inden vi går videre til forsikringsankenævn.

...

Jeres sagsbehandler skriver i afslag at 'Som nævnt i min tidligere mail ses der mange revner i pudslaget på gulvet i tagterrassen, som medfører at vand trænger ned i konstruktionerne.' Vi har beskrevet opbygningen af gulvet (samt de skjulte fejl og mangler i denne) af tagpap, klinker og øverst puds. At påstå (som jeres sagsbehandler gør ovenfor) at det er pudset, der skulle være fugtmembran i den opbygning, er imod enhver faglighed, jeg hører gerne fra jer, hvis I mener andet.

Yderligere bemærkninger: Vores murer påpeger, at den nævnte opbygning er uhensigtsmæssig og imod gældende lov, da det nederste lag (tagpap) ikke er fast, og kan forårsage revner længere op-

Ankenævnet for Forsikring

18.

104416

pe. Dette er selvfølgelig en skjult fejl såvel, som det skjulte og med gaffatape udbedrede hjørne er.

Regning fra murer på opbrydning og retablering lyder på i alt 53.764,14 inkl. moms, så det er det beløb vi søger dækket. Det kan I jo tage i betragtning, inden vi går videre til ankenævn."

I mail af 13/6 2024 til klageren har selskabet bl.a. anført:

"Du har ret i, at vi vil kunne tilbyde dækning, hvis utætheden er en følge af en konstruktionsfejl, men det har vi ikke kunnet konstatere ved vores besigtigelse.

Du skriver i din klage, at mureren skulle have udtalt, at det er forkert (mod gældende lov) at lægge pudslag og klinker ovenpå tagpappen. Det er vores besigtigelseskonsulent ikke enig i. Er det muligt, at du kan få mureren til at uddybe, hvad han mener, der skulle være galt med konstruktionen?

Du skriver også at du har fået en regning på kr. 53.764,14, men jeg kan se, at der ligger et tilbud fra mureren på kr. 33.000 for at lave en ny bund på altanen. Vil du sende mig den faktura du har modtaget?

Hvis du vil sende mig ovennævnte, kan jeg få besigtigelseskonsulenten til at se på sagen igen. Hvis det kan bekræftes, at utætheden er en følge af en fejl ved bygningen, vil vi kunne tilbyde at dække jeres eventuelle egenbetaling. Jeg kan ikke se, at vi har modtaget ejerforeningens vedtægter, så du må meget gerne medsende en kopi af dem også."

I mail af 22/8 2024 til selskabet har klageren bl.a. anført:

"I skriver at 'Du har ret i, at vi vil kunne tilbyde dækning, hvis utætheden er en følge af en konstruktionsfejl, men det har vi ikke kunnet konstatere ved vores besigtigelse'. Det jeg skriver, er jo netop, at jeres besigtigelse ikke opdagede at et hjørne var 'lavet' med gaffatape, som dokumenteret i billeder sendt tidligere i denne sagskorrespondance. Hvis besigtigelsen havde afdækket og undersøgt det hjørne, der var tætnet med gaffatape, så kan jeg forstå argumentet om besigtigelse, men når synsmand ikke er interesseret i at kigge under indbygget møblement, og dermed ikke engang opdager, at et hjørne er tætnet med gaffa, er det i min optik svært at argumentere for at besigtigelsen giver et godt billede af den egentlige tilstand.

Murer har været på sommerferie, men skriver d.d. på SMS at 'fliserne var lagt oven på eksisterende pap tag, som ikke kan betegnes som et fast underlag. Der var ligeledes lagt flydespartel oven på de gamle fliser, som flere steder var løse'. Det er lig den beskrivelse han gav i 2023 (vedhæftet).

Regning vedhæftet, det fremgår, at der ikke var taget højde for behov for nyt afløb og afdækning i det oprindelige tilbud. Ejerforeningens vedtægter vedhæftet."

I mail af 29/1 2025 til klageren har selskabet bl.a. anført:

"Vores besigtigelseskonsulent har set på faktura og udtalelser fra mureren, men han ser ingen tegn på fejlkonstruktioner. Det er nok muligt, at fliser lagt på en tagpapmembran, kan have en begrænset levetid, men det er ikke i sig selv et problem for konstruktionens tæthed. Han fastholder, at der er tale om udløb af levetid og manglende vedligehold.

At der på et tidspunkt er lavet en utilstrækkelig reparation et enkelt sted, hvor der er anvendt gaffatape ændrer ikke noget. Vi må forudsætte, at konstruktionerne har været tætte, da I overtog huset i januar 2021 og, at de revner som er beskrevet i tilstandsrapporten, har udviklet sig grundet manglende vedligehold.

I øvrigt ser det ud til, at det er ejerforeningen, der har den udvendige vedligeholdelse, herunder og vedligeholdelsen af altanen. Er det korrekt forstået?"

I supplerende kommentar af 9/1 2026 fra selskabets bygningskonsulent er det bl.a. anført:

"1. Jeg har siddet og kigget billederne igen, og tror man har lavet et nyt betonlag oven på den gamle membran (pap). Når jeg kigger på billeder, ser det gamle afløb på fronten af karnappen, og på venstre side ses der et nyt afløb, som ligner det ligger højere. Så tror man har lavet et støbt lag på måske 5 cm oven på den gamle membran (pap), og så lagt fliser. Der ses heller ingen opkant, ved terrassedøren, som der normalt ville være, så tror man har støbt oven på den gamle membran (pap). Jeg vil ikke kalde det en fejl i konstruktionen.

2. Jeg er enig i, at pudsen på fliserne ikke udgør en fugtsikring, fugtsikringen er den gamle pap som ligger under fliserne. Revnerne i overfladen medvirker dog til forøget fugt i konstruktionen, og disse er derfor medvirkende årsag til vandskaden. Hvis revnerne var vedligeholdt, ville der højst sandsynligt ikke være sket en vandskade, da nedbør i stedet ville være ledt til afløbet, og ikke ned gennem revnerne.

3. Jeg står fast ved, at membranen ligger ned i konstruktionen, og at revnerne i puds og fliser sender fugt ned i konstruktionen. Og hvis membranen ikke er tæt, vil den fugt kunne trænge ned i underboens loftkonstruktion.

4. Jeg mener helt bestemt, at der er et ældre bærende betongulv under fliserne, dette var helt normalt for denne byggeperiode. Det er muligt, at der er en trækonstruktion under betonpladen, som danner loft hos underboen. Men vi har ikke haft mulighed for at besigtige hos underboen.

5. Jeg kan ikke afvise, at der ikke også er kommet en smule fugt ned til underboen, hvor man har placeret tapen. Men det er ikke alene årsagen til fugt hos underboen.

6. I henhold til høringsvaret har jeg et par kommentarer. Jeg er som sagt enig i, at det ikke er hverken pudslaget eller fliserne som skal være vandtætte, men netop den pap som er under. I forhold til alder, så kan jeg ikke se hvorfor man skulle have lavet fliser i 2017, for derefter at lægge et pudslag ovenpå. Jeg mener det er pudslaget, som er det man har renoveret i 2017, men selve opbygningen med pap og fliser er af noget ældre dato og måske fra husets opførelse.

I forhold til den lap man har fundet med gaffatape, så har der stået et stort møbel rundt netop i dette hjørne. Og forholdet har været besigtiget efter bedste evne, men ved besigtigelsen var forsikringstager ikke meget for at skille møblet ad. Så det er sket igennem mindre åbninger, hvor der har kunnet løsnes et bræt. Men som beskrevet tidligere vurderes den lap ikke alene at være skyld i fugt indtrængen, da det hjørne burde være et af de højeste punkter, i forhold til placeringen af afløb og fald. Samtidig har møblet stået ud for hjørnet, som nok også har gjort at det er begrænset med vand som har kunnet tilgå netop det hjørne."

Ankenævnet for Forsikring

20.

104416

Klageren har fremlagt fotos: [Foto a – indgreb for at se altanens opbygning], [Foto a-e – fotos af gaffatape anvendt som reparation af hjørne på altan] og [Foto f-j – fotos af murværk på altan-kant]

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

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

Nævnet udtaler:

Ejendommen er opført i 1902. Klageren overtog villalejligheden på 1. sal den 31/1 2021 og anmeldte den 16/6 2023, at der var indtrængende fugt i muren omkring altanen og følgeskader i den underliggende karnap hos underboen. Klagerens byggesagkyndige vurderede, at skaderne var en følge af utæt dæk på altanen på 1. sal. Klageren har efter selskabets besigtigelse fået udbedret altanen med ophugning af eksisterende gulv ned til fast underlag, opbygning af nyt underlag, vådrumssikring af underlaget, lægning og fugning af gulvklinker, etablering af nyt afløb og ny betonafdækning. Han har fremlagt faktura af 6/3 2024 fra murermeister på 53.764,14 kr. Klageren ønsker, at selskabet skal dække hans andel på 40 % af reparationsudgifterne for skaden, jf. de tinglyste fordelingstal i ejerforeningen. Selskabet har afvist dækning.

Klageren har anført, at han opdagede skaden den 24/3 2023, hvor altanen blev konstateret utæt af underboen, og fugtindtrængning blev konstateret ved fugtmålinger foretaget af specialist. Klageren har anført, at selskabet fejlagtigt henviser til manglende vedligehold og revner i pudslaget og derved ignorerer opbygningen af det utætte dæk, der er udført med tagpap, fliser og puds. Det er ikke pudslaget, der er vådrumsmembran i konstruktionen, men derimod kombinationen af tagpap og fliser. Denne kombination er uholdbar og var utæt. Klageren har anført, at et hjørne af altanen under bænke/blomsterkasser var forsøgt repareret med gaffatape, og at

selskabets konsulent ved besigtigelsen den 17/8 2023 overså denne skjulte, kritiske skade, der var hovedkilden til fugtgennemtrængningen. Gaffatapen udgør en dokumenteret konstruktionsfejl, og det viser, at der har været skjulte utætheder i altanens konstruktion, som ikke var synlige eller nævnt i tilstandsrapporten, og som var kendt af tidligere ejer. Klageren har anført, at selskabet har begået grove fejl ved besigtigelsen og ikke har foretaget en realitetsbehandling af sagen, hvor alle relevante oplysninger blev inddraget.

Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet var skade eller nærliggende risiko for skade ved altanen ud over det nævnte i tilstandsrapporten. Klageren har ikke dokumenteret, at han har udbedret de i tilstandsrapporten nævnte revner eller udført vedligeholdelse af altanen. En mindre alvorlig skade kan udvikle sig til en mere alvorlig skade, hvis man ikke sørger for udbedring. Der er først mere end 2 år efter overtagelsen, der er konstateret indtrængende vand, og det er således ikke bevist, at skaden var til stede ved overtagelsen. Selskabet har anført, at der er enighed mellem selskabets konsulent og klagerens rådgiver om, at den reelle årsag til fugtindtrængningen i stueetagen er revner i betongulvet, hvilket direkte er beskrevet i tilstandsrapporten og derfor ikke dækningsberettigende. Selskabet har anført, at den mindre, lokale reparation med gaffatape ikke ændrer på vurderingen, idet det ikke er dokumenteret, at årsagen til den indtrængende vand er andre forhold end beskrevet af selskabets besigtigelseskonsulent og klagerens rådgiver i form af revner i altangulvet kombineret med udløb af levetid for fugtmembranen i dækket.

Det fremgår af fugt- og byggeteknisk gennemgang af 24/3 2023 fra klagerens rådgiver: "Moderat til kraftig målbar opfugtning i stueetage under altan. Risiko for følgeskader såfremt skader ikke udbedres. Indtrængende vand skal standses hvorefter udtørring kan igangsættes. ...Skader vurderes som følge af utæt betondæk på altan (1 sal). Der ses revner i overfladen samt i overgang mellem dæk og mur mm. Dækket er hult lydende lokalt hvilket også indikerer utætheder/fugtskader. Udbedring: Eksisterende membran fjernes (dæk samt vægge) herefter udfyldes revner med en til form let egnet mørtel. Der herefter udføres en ny smøremembran mm. Membran skal være tæt og føres et stykke op af væggen. Alle hjørner skal herudover tæt-

nes/fuges. Der vælges en systemløsning (der findes flere leverandører). Risikoforhold: Loft over sænket pladeloft (stueplan) er ikke besigtiget".

Det fremgår af notat af 21/6 2023 fra klagerens murer: "Oprindelig opbygning: Tagpap oven på bærende betondæk. Ny opbygning foretaget af tidligere ejere: Fliser lagt direkte oven på tagpappet. Der er efterfølgende lagt planspartel oven på fliserne samt afsluttet med en maling".

Det fremgår af notat af 18/8 2023 fra selskabets besigtigelseskonsulent, at: "Utætheder ved tagterrasse, som har givet fugt i underboens loft og vægge. ... Det anmeldte forhold kan tilskrives 2 ting, udløb af levetid på den oprindelige membran i gulvet på tagterrassen, og massive revner i murafdækningen på ydervæggene rundt ved tagterrassen (manglende vedligehold). Der ses mange revner i pudslaget på gulvet ved tagterrassen, og flere steder lyder pudsen hult. De mange revner i pudsen gør, at der kan trænge vand ned i konstruktionen, og her vurderes membranen fra den oprindelige opbygning med udløb af levetid. Der ses også mange og kraftige revner i murafdækningen på ydervæggene rundt ved tagterrassen. Disse revner gør også, at vand kan trænge ned i ydermurerene, som netop også er det underboen har konstateret flere steder. Og derfor forsikringstager anmelder forholdet. Tagterrassen er den oprindelige, fra husets opførelse i 1902, men den er renoveret over tid, med blandt andet det nu revnede pudslag. Alderen vides ikke. Den ses udført efter normal byggeskik. Der ses opfugtning i overgangen mellem loft og ydervægge hos underboen i den karnap som ligger under tagterrassen. Men forholdet har ikke kunne undersøges, da forsikringstager ikke har sørget for adgang til underboen ved besigtigelsen. Så kun besigtiget gennem vinduer. Forholdet har ikke været til stede ved overtagelsen, og ja der har været risiko med de revner som også er anmærket i tilstandsrapporten. Selvom den byggesagkyndige ikke mener, der har været nærliggende risiko. ... Ydervægge: Afdækningsplade i beton. Murværk med hulmur. Puds både udvendigt. Og indvendigt. Gulv: Puds-lag, klinker, membran, betondæk, forskalling. Gips loft. ... Foto 3 – Under blomsterkassen fortæller forsikringstager, at der er placeret et gulvafløb. Der demonteres brædder for at få adgang. Foto 4 – Afløbet ses at være 10x10cm, der ses revner rundt i kanten mellem beton og afløb. Og der ses en del snavs i afløbet. Forsikringstager fortæller, at det fungerer ... Foto 5 – Væg og gulv omkring afløbet måles med GANN måler, og der ses opfugtning i begge dele. ...

Ankenævnet for Forsikring

23.

104416

Foto 7 – Der måles med GANN måler på væggen i enden, der ses normalt tørt ved besigtigelsen. Foto 8 – Betongulvet måles med forhøjet fugt, også under bænken. ... Foto 9 – I overgangen mellem væg og gulv ses der monteret en sokkelklinke, der ses revnedannelser ned mod gulvet. Foto 10 – Under terrassedøren ses en gummifuge med slip flere steder, og ligner ikke den er blevet trykket, da den er blevet lagt i sin tid for at gøre den tæt. ... Foto 11 - Betonafdækningen på ydermurene ses med massive og mange revner, som kan sende fugt ned i væggene. Foto 12 - Også i hjørnesamlingerne ses gummifugerne med slip, og en del revner i betonpladen. ... Foto 13 - Alle revnerne ses at være gennemgående, og afdækningen lyder hul over det hele. Foto 14 - På facaden hvor tagnedløbet kommer ud, ses der større afskalling samt udposning muligt grundet fugt. ... Foto 15 - På facaden i enden af terrassen ses der mindre revner, men ikke afskalling. Der ses et afløb som forsikringstager fortæller, ikke er i brug mere. Foto 16 - På fronten ses der en nyere rist, som ikke er lukket ordentlig, og hvor der også kan trænge fugt ned bagved. ... Foto 17 - På den anden endegavl ses der også partiel afskalling, og betonfugen under muraafdækningen ses porøs og udfalden. Foto 18 – Der måles med GANN måler på alle tre facader de ses med ens niveauer, og ses normal tør. ... Foto 19 – Inde hos underboen besigtiges der gennem vinduerne, der ses mindre aftegninger i hjørnet i enden. Men der ses ingen større skader, kun aftegninger. Også lidt på den lange facade, omkring netop den rist som er sat i uden ordentlig tætning. ... Udbedring og økonomi. Ved eventuel dækning. Det pudsede gulv skal fjernes. Der laves en ny membran, som også går op ad væggene efter gældende regler, og der støbes et nyt gulv. Muraafdækningen nedtages på alle tre vægge og der lægges nye op. Vurderes ikke muligt at reparere med de store revner, der ses. Følgeskader: Puds reparationer på de tre facader grundet fugt og afskalling. Omfanget af følgeskader kendes ikke inde i boligen, da der ikke har været adgang til boligen under terrassen. Så derfor er følgeskaderne ikke medregnet i dette notat. Økonomi, skønnet: ... Nyt pudset Gulv med membran 30-35.000 kr., Ny Muraafdækning 15-20.000 kr., Puds reparationer 5-10.000 kr."

Det fremgår af supplerende kommentarer af 9/1 2026 fra selskabets konsulent, at "1. Jeg har siddet og kigget billederne igen, og tror man har lavet et nyt betonlag oven på den gamle membran (pap). Når jeg kigger på billeder, ser det gamle afløb på fronten af karnappen, og på venstre side ses der et nyt afløb, som ligner det ligger højere. Så tror man har lavet et støbt lag på

måske 5 cm oven på den gamle membran (pap), og så lagt fliser. Der ses heller ingen opkant, ved terrassedøren, som der normalt ville være, så tror man har støbt oven på den gamle membran (pap). Jeg vil ikke kalde det en fejl i konstruktionen. 2. Jeg er enig i, at pudsen på fliserne ikke udgør en fugtsikring, fugtsikringen er den gamle pap, som ligger under fliserne. Revnerne i overfladen medvirker dog til forøget fugt i konstruktionen, og disse er derfor medvirkende årsag til vandskaden. Hvis revnerne var vedligeholdt, ville der højst sandsynligt ikke være sket en vandskade, da nedbør i stedet ville være ledt til afløbet, og ikke ned gennem revnerne. 3. Jeg står fast ved, at membranen ligger ned i konstruktionen, og at revnerne i puds og fliser sender fugt ned i konstruktionen. Og hvis membranen ikke er tæt, vil den fugt kunne trænge ned i underboens loftkonstruktion. 4. Jeg mener helt bestemt, at der er et ældre bærende betongulv under fliserne, dette var helt normalt for denne byggeperiode. Det er muligt, at der er en trækonstruktion under betonpladen, som danner loft hos underboen. Men vi har ikke haft mulighed for at besigtige hos underboen. 5. Jeg kan ikke afvise, at der ikke også er kommet en smule fugt ned til underboen, hvor man har placeret tapen. Men det er ikke alene årsagen til fugt hos underboen. 6. I henhold til høringsvaret har jeg et par kommentarer. Jeg er som sagt enig i, at det ikke er hverken pudslaget eller fliserne som skal være vandtætte, men netop den pap som er under. I forhold til alder, så kan jeg ikke se hvorfor man skulle have lavet fliser i 2017, for derefter at lægge et pudslag ovenpå. Jeg mener det er pudslaget, som er det man har renoveret i 2017, men selve opbygningen med pap og fliser er af noget ældre dato og måske fra husets opførelse. I forhold til den lap man har fundet med gaffatape, så har der stået et stort møbel rundt netop i dette hjørne. Og forholdet har været besigtiget efter bedste evne, men ved besigtigelsen var forsikringstager ikke meget for at skille møblet ad. Så det er sket igennem mindre åbninger, hvor der har kunnet løsnes et bræt. Men som beskrevet tidligere vurderes den lap ikke alene at være skyld i fugtindtrængen, da det hjørne burde være et af de højeste punkter, i forhold til placeringen af afløb og fald. Samtidig har møblet stået ud for hjørnet, som nok også har gjort at det er begrænset med vand som har kunnet tilgå netop det hjørne".

Det fremgår af punkt 1 i tilstandsrapporten med karakteren GRÅ, at "Altanen har overfladiske revner i pudsen. ... Revnerne vurderes ikke at udgøre nærliggende risiko for bagvedliggende konstruktioner. ... Revnerne har ikke udviklet sig siden sidste tilstandsrapport".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der på overtagelsestidspunktet var en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade ud over, hvad der er nævnt i tilstandsrapporten. Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid, ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved altanen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til det oplyste i tilstandsrapportens punkt 1. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren først 2 år og 4 måneder efter overtagelsen har anmeldt skader relateret til vandgennemtrængen fra ejendommens altan, der er udført i 1902. Det er i tilstandsrapportens punkt 1 oplyst, at altanen har overfladiske revner i pudsen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at selskabets konsulent vurderer, at det anmeldte forhold kan tilskrives udløb af levetid på den oprindelige membran i gulvet på tagterrassen og massive revner i murafdækningen på ydervæggene rundt ved terrasse. Konsulenten vurderer, at hvis revnerne havde været vedligeholdt, ville der højst sandsynligt ikke være sket en vandskade, da nedbør i stedet ville være ledt til afløbet og ikke ned gennem revnerne.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at altandækkets opbygning ikke i sig selv er udtryk for en skade i forsikringens forstand. Der er tale om en altan fra 1902, hvor der i forhold til den oprindelige opbygning gennem årene er foretaget ændringer i gulvopbygningen med udlægning af fliser på tagpapmembran og udlægning af flydespartel og maling. Det er ikke godtgjort, at der er konstruktionsmæssige forhold ved altandækkets opbygning og udførte vandtætning, der adskiller sig negativt i nævneværdig grad fra, hvad der er sædvanligt for tilsvarende ejendomme med en altan af pågældende alder.

Ankenævnet *for* Forsikring

26.

104416

Nævnet har også lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at det er af væsentlig betydning for den anmeldte skadeforhold om vandgennemtrængen, at der lokalt i hjørnet af altanen af tidligere ejer er udført en reparation med gaffatape.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Henrik Twilhøj