

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 30. juni 2026 blev i sag nr. 104877:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 2/12 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Ejendom overtages 01.02.2021 - efterfølgende udskiftes tegltag, med opstart i oktober 2021 - spæropretning, undertag og isolering oplægges. Der har siden overtagelse af huset i 2021, været konstateret indtrængning af vand, henover de 3 vinduer i den sydvest vendte gavl. Vi blev adviseret om at dette skyldtes det gamle utætte tag, men problemet fortsatte, efter total udskiftning af det gamle tegl tag. Sagen anmeldes til ETU forsikring, grundet manglende fugtspærre henover alle tre vinduer. Sagen bliver dækket samt udbedret i 2023. Ydermere udskiftes der også et vindue, grundet følgeskade af mange års vand indtrængning, henover vinduet. I forbindelse med sagen i 2023, viser nærmere undersøgelse at den sydvest vendte gavl, er genopbygget byggeteknisk ukorrekt, efter stormskade i år 1999.

Vi kontakter byggesagskyndig ... , og foretager sammen med ham og en murer, et destruktivt indgreb. I forbindelse med dette indgreb, bliver det konstateret at murpappen ligger forkert i bunden af gavlen, og fugten har derfor ikke mulighed for at trænger ud og væk fra gavlen jf. vedlagte tegningerne. Sagen anmeldes til ETU forsikring.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker medhold i vores klage, og udbedring af konstateret skade i den sydvest vendte gavl. jf. brev til advokat."

Klageren har endvidere fremlagt klage til selskabets advokat af 21/7 2025:

"Vedr. Taksatorrapport skade ... - for ejendommen

Vi stiller os uforstående overfor udfaldet af ovennævnte rapport, og at det beskrevne ikke findes berettiget til dækning af ejerskifte forsikring.

Med udgangspunkt i registrerede forhold som dokumenterer ikke synlig og væsentlig konstruktionsfejl på ovennævnte ejendoms sydvendt gavl ved overgang mellem muret formur og fundament og som hindrer fugt fra hulmur i at trænge udad ved pudset sokkel, har forsikringstager og ejendommens ejer valgt at anmelde dette som skade til forsikringen

Jf. vedlagte tegning – (bilag 1): Tværsnit i Sydvestvendt gavl dateret d. 31.03.2024, udført og tilrettet efter destruktive indgreb d. 28.03.2025 – kan følgende konstateres (bilag 2 – foto):

- Formur er opmuret ovenpå oprindelig fugtspærre tagpap.
- Ovenpå dette en udført en afretning i mørtel svarende til ca et skifte som var kraftigt opfugtet ovenfra.
- Udlagt vandret fugtspærre tagpap i 1999 og ført op af bagmur.
- Udførslen og højden af den pudsede betonsokkel er for høj og hindrer den akkumulerede fugt i at trænge ud gennem formur.
- De udkradsede fuger per hver 4. sten (96 cm) er placeret for højt og har ingen funktion.
- Det kan konstateres at den pudsede sokkel har sluppet underlaget og at revner og frostskeer forekommer grundet fugtphobningen bag sokkel. (bilag 3 – foto viser fugtudtrængning)

Efter gennemgang på stedet med [byggesagskyndig] foreslås følgende enkle udbedring:

- Eks betonsokkel skæres ned under papindlæg ca. 3 cm, således at fugt trænger ud
- Eks. studs-fuger tilmures
- Der bores 10 mm hul i bunden af lodrette skifter over tagpap, pr. 3. sten.

Forholdet er tilstede i sydvendt gavl på hovedhuset, og vedrører arbejder udført i forbindelse med opmuring af hele formuren efter omfattende stormskade i 1999, denne skade er omtalt af tidligere ejer ... i Huseftersynsrapport dateret d. 17.06.2005. (Bilag 4 – Sydvestvendt

Efter overtagelse af ejendommen 2022.02.01, har ejerne fået udført tagudskiftning af tag på hovedhus fra 1934, jf. anmærkninger i tilstandsrapport dateret 30.09.2020 om fugtindtrængning, fugtphobning samt øvrige skader i tilknytning til tag. Ejer var endvidere blevet oplyst at de beskrevne skader konstateret på indvendig side af sydvendt gavl i stue, sandsynligvis hidrørte fra det utætte tag ovenfor.

Tagarbejderne omfattede opretning, undertag, ny teglstensbelægning, indækningsarbejder samt nye tagrender m.m – arbejdet blev udført i efteråret 2022 med opstart i oktober. Samtidigt blev fuger omkring 3 stk vinduer i sydvendt gavl omfugtet for at sikre tæthed.

Efterfølgende kunne ejer konstatere vand trængte ind ovenfra i vindueslysningerne, på de førromtalte vinduer, 1 stk i stue og 2 stk på 1.sal – jvf skadesanmeldelse ... til ETU dateret d. 06.01.2023.

En nærmere undersøgelse viste at der var udført byggetekniske fejl ved genopførelse af den fritliggende og udsatte sydvendt gavl i 1999 idet der ikke var udført fugtspærre over 3 stk, vinduer, hvorfor vand trængte ind ovenfra i vindueslysningerne - Jævnfør citat fra Byg Erfa Blad (21)110224 vedr. fugtspærre og plastprofiler over vinduer og døre i murværk nedenfor:

'Murværk kan opsuge meget vand, men der kan forekomme perioder med slagregn, hvor vand løber ned på bagsiden af murværket. Hvis vandet ikke ledes væk, kan indtrængende vand også medføre fx fugtskade på gulv, skimmelvækst på ydervæggens indvendige overflade samt trænedbrydende svampe i vindues- og dørpartier.'

Skaden blev udbedret ved oplægning af opsamlingsbakker under muret stik (Bilag 5), og i stueeta-ge blev vindue og lysninger udskiftet med nyt, afslutningsvis blev gavl istandsat indvendigt med spartling, filt og maling. Udført marts – november 2023.

I forlængelse af de konstaterede bygningsfejl vedr. manglende oplægning af fugtspærre over vin-duer, blev det drøftet hvorvidt fugtspærre udlægning af tagpap under murværk ovenpå funda-ment var korrekt udført, hvilket fremgår af korrespondance mellem ejer ... og Taksator ... – ETU dateret d. 07.03.2023 og 08.03.2023. Af mail fra [taksator] fremgår at evt. fejl vil kræve en ny an-meldelse til forsikringsselskabet. De efterfølgende byggetekniske undersøgelser udført 28.03.2025 og den fremsendte skades - anmeldelse som angiver byggetekniske fejl er fremsendt på denne baggrund.

I forlængelse af konkluderende vurdering i Taksatorrapport dateret d. 19.05.2025 som vedlægges - mener vi følgende i relation til det udfærdigede:

Af Huseftersynsrapport af 30.09.2020 fremgår at denne er udført:

'efter en visuel gennemgang af ejendommen',

Med hensyn til de angivne forhold og skjulte fejl ved udformning af de nederste skifter og ud-formning af fundament er dette først blevet synligt efter opmåling / optegning og foretagne de-struktive indgreb der er således tale om en ikke synlig skade som var til stede ved overtagelse af ejendommen.

Tilstandsrapporten beskrivelse af fugt nederst på væg i stue er således klart ufyldstgørende jævnfør forsikringens betingelser pkt. 4.1:

'Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgø-rende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning'

De tidligere godkendte forhold og udbedringer udført i 2023, samt de nu beskrevne må ses under et, og viser i sammenhæng at opmuring af formur på gavl ikke er udført byggeteknisk korrekt ved genopmuring."

Selskabets advokat har den 3/2 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Police fremlægges som bilag A, betingelserne som bilag B.

Klagerne overtog den forsikrede ejendom den 1. februar 2021, jf. købsaftale med sagsopstilling, fremlægges som bilag C, og tilstandsrapporten fremlægges som bilag D.

Af tilstandsrapporten fremgår blandt andet:

4. Fundament/sokler		
4 2 Sokkel	K2	Sokkelpudset er stedvist defekt/revnet på tilbygningen og hovedhuset f.eks. mod sydvest og ved udvendige døre Note: Der skønnes at være risiko for at skaden vil udvikle sig
	K1	Der forekommer stedvist dårligt vedhæftet og revnet puds på hovedbygningen f.eks. mod sydvest. Note: Der skønnes ikke at være nærliggende risiko for at skaden vil udvikle sig.
8. Indervægge/skillevægge		
8 1 Indvendige vægge	K1	Der er stedvist revner i indvendige vægge/bagmure i tilbygningen
	K1	Der kan måles markant forhøjet fugt nederst på væggen i stuen mod sydvest. Der ses ingen fugtpletter eller skimmeldannelse.

I forbindelse med udbedring af andre ejerskifteskader, anmeldte Klagerne primo 2025, bilag E, at de den 15. januar 2024 havde opdaget skimmel og fugt 10-12 cm over gulv.

Taksator foretog besigtigelse af de anmeldte forhold den 9. maj 2025. Det fremgår af taksatorrapport, fremlagt af Klagerne, at ejendommen som helhed fremstod i sin oprindelige stand fra 1934, men at muren mod sydvest efter det oplyste var genopført efter storm i 1999.

Taksator konstaterede skimmel på den indvendige side af ydervæggen mod sydvest som anmeldt, og skønsmanden vurderede, at fugtspærren i forbindelse med reetableringen af gavlen i 1999 var blevet rykket op over den eksisterende fugtspærre.

Det forhøjede fugtniveau på ydervæggen var anført i tilstandsrapporten, med bemærkninger om, at der (endnu?) ikke var fugtpletter eller skimmeldannelse på væggen. Tilstandsrapporten beskrev tillige revner og defekter ved soklen, særligt på den sydvestvendte gavl, med nærliggende risiko for,

at skaden ville udvikle sig. Dette gav alt andet lige potentielle købere anledning til at foretage nærmere undersøgelser af årsagen til forholdene omkring gavlen, herunder årsagen til det forhøjede fugtniveau.

Det følger af almindelige forsikrings- og erstatningsretlige betingelser, at det er Klagerne der skal godtgøre deres krav og størrelsen heraf. Dette har Klagerne ikke gjort i nærværende sag.

Det følger af forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1., at forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, ikke er dækket af forsikringen, medmindre det er klart forkert beskrevet, ud fra en ren visuel besigtigelse af ejendommen.

Det er Selskabets opfattelse, at forholdene omkring gavlen og ikke mindst det forhøjede fugtniveau

i gavlen – uanset årsagen – er beskrevet relevant i tilstandsrapporterne og gav potentielle købere anledning til at foretage nærmere undersøgelser af årsagen til det konstaterede forhøjede fugtniveau i gavlen, som kunne medføre skimmeldannelse.

Forholdene i relation til fugt og skimmelvækst i ydervæggen går således ikke ud over, hvad Klagerne måtte forvente på baggrund af tilstandsrapporten.

Der er ikke i øvrigt godtgjort en dækningsberettigende forhold, i form af andre fysiske skader eller

Ankenævnet *for* Forsikring

5.

104877

forhold i ejendommen, der på tidspunktet for Klagernes overtagelse af ejendommen gav nærliggende risiko for sådanne skader, der ville nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand end dem, der var beskrevet i tilstandsrapporten.

På vegne Selskabet fastholdes således afvisning af forsikringsdækning af det anmeldte forhold."

Klageren har i brev af 23/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"I forlængelse af brev fra [advokat] dateret d. 03 februar 2026 vedr. anmeldt sag på vores ejendom ønsker vi at præcisere, at det tidligere har været konstateret, at genopmuring af ydermur på sydvest gavl af ejendommen har været behæftet med ikke synlige og væsentlige konstruktionsfejl, som har været anerkendt og udbedret af forsikringsselskabet ETU – skaderne vedrørte manglende fugtspærre over 3 stk vinduer i gavl og medførte indtrængende vand ovenfra i vindues lysninger, samt efterfølgende udbedring af følgeskader, der medførte udskiftning af 1 vindue, samt renovering af indvendige væg, samt vindue, på sydvest gavl.

Tagudskiftning

Efter overtagelse af vores ejendom d. 01.02.2022, har vi fået udført tagudskiftning af tag på hovedhus fra 1934, jf. anmærkninger i tilstandsrapport dateret 30.09.2020 om fugtindtrængning, fugtophobning samt øvrige skader i tilknytning til tag. Vi var endvidere blevet oplyst, inden overtagelse af huset og ved gennemgang af tilstandsrapporten med ETU forsikring, at de beskrevne skader i tilstandsrapporten, konstateret på indvendig side af sydvest gavl i stuen, skyldtes det utætte tag på ejendommen.

Tagarbejdet omfattede opretning af alle eksisterende spær, nyt undertag, ny teglstensbelægning, 250 mm isolering, indæknings- arbejder samt nye tagrender m.m – arbejdet blev udført i efteråret 2022 med opstart i oktober. Samtidigt blev fuger omkring 3 stk vinduer i sydvestvendt gavl omfugget for at sikre tæthed udefra.

Vandindtrængning i vindueslysninger

Efterfølgende kunne vi konstatere, på trods af totalt udskiftning af tag, omfugning af lysninger mm., at der forsat trængte vand ind ovenfra i vindueslysningerne, på de førømtalte vinduer, 1 stk i stue og 2 stk på 1.sal – jvf skadesanmeldelse ... til ETU dateret d. 06.01.2023.

En nærmere undersøgelse viste at der var udført byggetekniske fejl ved genopførelse af den fritliggende og udsatte sydvest gavl i 1999 idet der **ikke** var indmuret fugtspærre over 3 stk, vinduer, hvorfor vand trængte ind ovenfra i vindueslysningerne - Jævnfør citat fra Byg Erfa Blad (21)110224 vedr. fugtspærre og plastprofiler over vinduer og døre i murværk nedenfor:

' Murværk kan opsuge meget vand, men der kan forekomme perioder med slagregn, hvor vand løber ned på bagsiden af murværket. Hvis vandet ikke ledes væk, kan indtrængende vand også medføre fx fugtskade på gulv, skimmelvækst på ydervæggens indvendige overflade samt trænedbrydende svampe i vindues- og dørpartier.'

Skaden blev godkendt og udbedret af ETU forsikring, ved oplægning af opsamlingsbakker under muret stik (Bilag 5), og i stueetage blev vindue og lysninger udskiftet med nyt, afslutningsvis blev gavl istandsat indvendigt med spartling, filt og maling. Udført marts – november 2023.

Drøftelser vedr. sokkel

I forlængelse af de konstaterede bygningsfejl vedr. manglende oplægning af fugtspærre over vinduer, blev det drøftet hvorvidt fugtspærre udlægning af tagpap under murværk ovenpå fundament var korrekt udført, hvilket fremgår af korrespondance mellem ejer ... og Taksator ... – ETU dateret d. 07.03.2023 og 08.03.2023. Af mail fra [taksator] fremgår at evt. fejl vil kræve en ny anmeldelse til forsikringsselskabet.

Med udgangspunkt i registrerede forhold 28.03.2025 som dokumenterer ikke synlig og væsentlig konstruktionsfejl på ovennævnte ejendoms sydvendte gavl, ved overgangen mellem muret formur og fundament, og som hindrer fugt fra hulmur i at trænge udad ved pudset sokkel, har vi som forsikringstager og ejendommens ejere derfor valgt at anmelde dette som skade til forsikringen.

Registrerede forhold og forslag til udbedring

Jf. vedlagte tegning – (bilag 1) g: Tværsnit i Sydvestvendt gavl dateret d. 31.03.2024, udført og tilrettet efter destruktive indgreb d. 28.03.2025 – kan følgende konstateres (bilag 2 – foto):

- Formur er opmuret ovenpå oprindelig fugtspærre tagpap.
- Ovenpå dette er udført en afretning i mørtel svarende til ca et skifte som var kraftigt opfugtet ovenfra.
- Udlagt vandret fugtspærre tagpap i 1999 og ført op af bagmur.
- Udførslen og højden af den pudsede betonsokkel er for høj og hindrer den akkumulerede fugt i at trænge ud gennem formur.
- De udkradsede fuger per hver 4. sten (96 cm) er placeret for højt og har ingen funktion.
- Det kan konstateres at den pudsede sokkel har sluppet underlaget og at revner og frostskeer forekommer grundet fugtophobningen bag sokkel (bilag 3 – foto viser fugtudtrængning).

Forslag til udbedring

Efter gennemgang på stedet med [byggesagskyndig] foreslås følgende enkle udbedring:

- Eks betonsokkel skæres ned under papindlæg ca. 3 cm, således at fugt trænger ud
- Eks. studs-fuger tilmures
- Der bores 10 mm hul i bunden af lodrette skifter over tagpap, pr. 3. sten.

Vores konklusion

Af Huseftersynsrapport af 30.09.2020 fremgår at denne er udført:
'*efter en visuel gennemgang af ejendommen*',

Med hensyn til de angivne forhold og skjulte fejl ved udformning af de nederste skifter og udformning af fundament er dette først blevet synligt efter opmåling/ optegning, og foretagne destruktive indgreb der er således tale om en ikke synlig skade som var til stede ved overtagelse af ejendommen.

Tilstandsrapporten beskrivelse af fugt nederst på væg i stue er således klart ufyldstgørende jævnfør forsikringens betingelser pkt. 4.1:

'Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning'

De tidligere godkendte forhold og udbedringer udført i 2023, samt de nu beskrevne fejl og mangler, må ses under et, og viser i sammenhæng at opmuring af formur på gavl ikke er udført byggeteknisk korrekt ved genopmuring i 1999.

Vi bestrider derfor selskabets fremstilling af sagen. Den anmeldte skade vedrører ikke et almindeligt fugtforhold i en ældre ejendom, men en konstruktionsmæssig fejl i forbindelse med genop-

bygningen af gavlen i 1999, hvor fugtspærren, ifølge taksator, er placeret forkert i forhold til den oprindelige konstruktion.

Denne årsag er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Rapporten omtaler alene et forhøjet fugtniveau og kosmetiske forhold, men identificerer ikke, og kunne ikke ved visuel gennemgang identificere, den underliggende konstruktionsfejl.

Skaden var derfor skjult for os, som købere, og kunne ikke opdages uden et destruktivt indgreb i konstruktionen. Der er derfor tale om en dækningsberettiget skade i henhold til ejerskifteforsikringens formål og praksis.

At der konstateres fugt, kan og må ikke, sidestilles med, at den bagvedliggende årsag, en byggeteknisk forkert udført fugtspærre, var kendt og forventlig for os som købere.

Vi fastholder derfor, at der foreligger en dækningsberettiget bygningsskade."

Selskabets advokat har i brev af 5/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Beskrivelsen i tilstandsrapporten

Der er enighed om, at konstruktionen af fugtspærre ved soklen er udført forkert, formentlig i forbindelse med genopførelsen af gavlen efter stormskaden i 1999. Der er tillige enighed om, at denne fejlkonstruktion ikke var synlig for den beskikkede bygningssagkyndige, og at den beskikkede bygningssagkyndige derfor heller ikke kunne beskrive fejlkonstruktionen.

Den beskikkede bygningssagkyndige kunne dog konstatere skader på soklen i form af afskalninger på den sydvestvendte gavl, ligesom den beskikkede bygningssagkyndige kunne konstatere markant forhøjet opfugtning nederst på væggen i stuen mod sydvest, dog endnu uden fugtpletter eller skimmeldannelse. Disse forhold er beskrevet i tilstandsrapporten og på baggrund af de destruktive indgreb må man lægge til grund, at skaderne er udløst af den forkert placerede fugtspærre ved soklen.

Den beskikkede bygningssagkyndiges opgave i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten er at beskrive de forhold/skader mv. som umiddelbart kan ses uden destruktive indgreb, jf. side 3 i

tilstandsrapporten (bilag D). Den forkert placerede fugtspærre i soklen kunne (ubestridt) ikke ses ved den byggetekniske gennemgang. Der er derfor ikke holdepunkter for, at beskrivelsen i tilstandsrapporten var klart forkert, misvisende eller ufyldestgørende.

En fejlfortolkning af årsagen til afskalninger og markant forhøjet opfugtning i den indvendige væg, blandt andet som følge af flere mulige årsager, betyder ikke, at skaderne er forkert beskrevet i tilstandsrapporten, eller at der er dækning under ejerskifteforsikringen.

Det bestrides, at Selskabet forud for Klagernes overtagelse af Ejendommen skulle have gennemgået

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

104877

tilstandsrapporten med Klagerne herunder 'rådgivet/vejledt' Klagerne i relation til årsagen til de i tilstandsrapportens beskrevne skader. Sådan rådgivningsvirksomhed ligger klart udenfor Selskabets formål og virksomhed. Selskabet hæfter i øvrigt ikke for de råd og den vejledning, som Klagerne eventuelt måtte have modtaget på baggrund af tredjemand fortolkning af tilstandsrapporten.

Manglende fugtspærre i gavlen omkring vinduerne

Den af Selskabet anerkendte skade i form af fejlkonstruktionen/manglende fugtspærre i gavlen omkring vinduerne, er uden sammenhæng med den fejlkonstruktion, som er ved soklen. Forholdene er af hinanden uafhængige fejl i konstruktionen.

Den af Selskabet anerkendte dækningsberettigende skade i form af manglende fugtspærre ved vinduerne er uden relation til forholdene omkring fugtspærren ved soklen. Dette fremgår entydigt af

tværsnittet i bilag 1, hvor forholdene omkring vinduerne (der så vidt vides var udbedret) ikke fremgår. I tilstandsrapporten er der netop heller ikke beskrevet skader eller forhold omkring vinduerne, der kunne indicere (skjult) fejlkonstruktion omkring vinduerne i modsætning til skaderne omkring soklen.

Hertil kommer, at den forkerte placering af fugtspærren ved soklen, først blev opdaget, da man foretog destruktive indgreb efter konstatering af skimmel på de indvendige vægge, og ikke allerede

i forbindelse med udbedringen af skaderne omkring vinduerne. De to forhold var og er således uafhængige af hinanden, og det givne dækningstilsagn vedrørende skaderne omkring vinduerne omfatter ikke forholdet omkring soklen.

Opsummering

Fejlkonstruktionen vedrørende fugtspærre ved soklen havde manifesteret sig i afskalninger og markant forhøjet opfugtning, hvilket er relevant og korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Derfor er der ikke dækning for forholdet under ejerskifteforsikringen.

Eventuel fejltolkning af årsagen til disse skader er Selskabet uvedkommende, og udgør ikke at forholdet bliver dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen.

Det bestrides i øvrigt, at Selskabet skulle have rådgivet/vejledt Klagerne om årsagen til skaderne på

soklen og opfugtning i den indvendige væg. Der er ikke holdepunkter for at Selskabet har pådraget

sig selvstændigt ansvar i den sammenhæng.

Forholdene omkring den forkert placerede fugtspærre ved soklen på den sydvestvendte gavl er et selvstændigt forhold, der ikke er omfattet af den anerkendte skade vedrørende manglende fugtspærre omkring vinduerne. Forholdet er derfor heller ikke omfattet af tidligere afgivne dækningstilsagn."

Klageren har i brev af 12/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Vi fastholder vores tidligere indlæg og har følgende supplerende bemærkninger til selskabets indlæg dateret d. 5. marts 2026.

Selskabet anfører, at de konstaterede fugtforhold var beskrevet i tilstandsrapporten, og at forholdet derfor ikke er dækningsberettiget. Det bemærkes hertil, at selskabet samtidig lægger til

Ankenævnet *for* Forsikring

11.

104877

grund, at skaderne er udløst af en forkert placeret fugtspærre ved soklen. Der er således enighed om, at der foreligger en konstruktionsfejl i forbindelse med genopmuring af gavlen i 1999.

Vi vil fremhæve følgende punkter:

1. Symptom vs. Årsag

- Tilstandsrapporten beskriver kun forhøjet fugt nederst på væggen (K1), uden synlige fugtskader eller skimmeldannelse.
- Rapporten angiver, at der ikke er nærliggende risiko for udvikling.
- Nævnet har tidligere fastslået, at beskrivelse af symptomer alene ikke er tilstrækkelig til at informere køber om bagvedliggende konstruktionsfejl.
- Dette understøtter, at forholdet ved soklen er en skjult skade, der er dækningsberettiget.

2. Skjult skade

- Den bagvedliggende fejl ved fugtspærrens placering kunne først konstateres efter destruktive indgreb.
- Skaden er således ikke synlig ved den visuelle gennemgang og kunne ikke opdages af den byggesagkyndige.
- Ifølge praksis for ejerskifteforsikring anses skader, som ikke kan konstateres ved visuel gennemgang, for skjulte skader.

3. Sammenhæng med tidligere anerkendt skade

- Selskabet har tidligere anerkendt en konstruktionsfejl ved samme gavl i forbindelse med manglende fugtspærre over tre vinduer.
- Begge forhold vedrører genopmuring af gavlen efter stormskade i 1999.
- Dette understøtter, at der foreligger et mønster af byggetekniske fejl i konstruktionen.

4. Relevansen af rapportens karakterisering

- At tilstandsrapporten kun nævner fugt og pudsskader (K1), kan ikke sidestilles med, at den bagvedliggende konstruktionsfejl var beskrevet eller forudsigelig.
- Rapporten giver ikke mulighed for at vurdere den reelle karakter eller betydning af skaden.

Konklusion:

Det forhold, at der i tilstandsrapporten er beskrevet mindre pudsrevner mm. Kan derfor ikke sidestilles med en beskrivelse af den underliggende konstruktionsfejl.

Det bestrides desuden at selskabet ikke var bekendt med, at vi, i forbindelse med udbedring af vinduerne i gavlen, var opmærksomme på en sammenhæng mellem den anerkendte skade ved vinduerne og forholdene ved soklen. Dette fremgår også af de allerede fremlagte bilag 6 og 7. Heri forespurgte vi selskabet om hvorvidt forholdet vedrørende manglende afdækningspap i bunden af muren skulle anmeldes som en selvstændig skade, eller om forholdet kunne udbedres samtidig med udbedringen af skaderne omkring vinduerne. Det kan derfor ikke lægges til grund, som anført af selskabet, at selskabet ikke var bekendt med vores overvejelser om en mulig sammenhæng mellem forholdene ved vinduerne og soklen. Tværtimod fremgår det direkte af den fremlagte korrespondance, at problemstillingen blev forelagt selskabet, og at selskabet tog stillingen til håndteringen heraf.

På baggrund af alt ovenstående fastholder vi at der er tale om en skjult konstruktionsfejl, som ikke er korrekt og/ eller fyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten, og at forholdet derfor er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen."

Ankenævnet for Forsikring

13.

104877

Selskabets advokat har i brev af 18/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Klagernes indlæg giver ikke anledning til anden vurdering af sagen end den i de tidligere indlæg anførte, der i det hele fastholdes.

Det skal dog bemærkes, at den korrespondance, Klagerne henviser til i deres seneste indlæg (antageligt bilag 6 og bilag 7 fra den 7. marts 2023), netop angår Klagernes spørgsmål til Selskabet om, hvorvidt evt. manglende murpap ved soklen var omfattet af det givne tilsagn om dækning vedrørende utilstrækkelig inddækning ved vinduerne, hvilket Selskabet klart oplyste ikke var filældet, men derimod ville kræve særskilt anmeldelse. Ifølge anmeldelsen, bilag E, opdagede Klagerne først i januar 2024 skimmel på den indvendige væg mod sydvest."

Klageren har i brev af 20/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabets seneste indlæg d. 18-03-2026, giver ikke anledning til yderligere bemærkninger ud over det allerede anførte, i alle vores tidligere indlæg.

Det bemærkes dog, at den omtalte korrespondance vedrørende særskilt anmeldelse, alene vedrører sagens håndtering og ikke ændrer ved sagens materielle spørgsmål.

Det afgørende er forsat, at den bagvedliggende konstruktionsfejl ikke er beskrevet eller identificerbar i tilsandsrapporten, og at rapporten dermed ikke giver et retvisende billede af skadens karakter og omfang."

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

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 19/5 2025:

"ANMELDTE FORHOLD:

1: Fugt og skimmel facade mod sydvest.

GENERELT OM HUSET:

Ejendom fra 1934 som fremstår i sin oprindelige stand.

Mod sydvest oplyses det at facaden ifm. storm har været blæst ud i 1999.

...

FORHOLD 1

- Fugt og skimmel facade mod sydvest.

BESKRIVELSE:

Der ses skimmel indvendigt i stuen mod sydvest og forholdet blev gennemgået med forsikringstagers [familiemedlem]

Forholdet beskrives som forkert opført i 1999 efter gavlen er blevet reetableret efter en stormskade.

Fugtspærre er rykket 5-10 cm op over den eksisterende, som forventeligt ikke er til stede, og fugt fra den indvendige side kan ikke trænge ud gennem murværket i bunden, grundet sokkelpudsens går ca. 2-3 cm op over nederste fuge mod sokkel.

Ankenævnet for Forsikring

14.

104877

Problematikken giver synlige gener af skimmel i stuen.

Der kunne ikke ses synlige fugt eller skimmel udfordringer i badeværelset, som ligeledes ligger op mod samme gavl.

VURDERING:

Forholdet vurderes at være beskrevet i tilstandsrapporten pkt. 8.1 og har været til stede ved overtagelsen i 2021 i form af forhøjet fugt i konstruktionen og dermed også risiko for skimmeldannelse.

8. Indervægge/skillevægge

8.1 Indvendige vægge

K1

Der er stedvist revner i indvendige vægge/bagmure i tilbygningen.

K1

Der kan måles markant forhøjet fugt nederst på væggen i stuen mod sydvest. Der ses ingen fugtpletter eller skimmeldannelse.

Forsikringen dækker ikke forhold der er nævnt i tilstandsrapporten jf. betingelsernes pkt. 4.1"

Det fremgår af tilstandsrapporten:

"

4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K2	Sokkelpudset er stedvist defekt/revnet på tilbygningen og hovedhuset f.eks. mod sydvest og ved udvendige døre Note: Der skønnes at være risiko for at skaden vil udvikle sig
	K1	Der forekommer stedvist dårligt vedhæftet og revnet puds på hovedbygningen f.eks. mod sydvest. Note: Der skønnes ikke at være nærliggende risiko for at skaden vil udvikle sig.
8. Indervægge/skillevægge		
8.1 Indvendige vægge	K1	Der er stedvist revner i indvendige vægge/bagmure i tilbygningen
	K1	Der kan måles markant forhøjet fugt nederst på væggen i stuen mod sydvest. Der ses ingen fugtpletter eller skimmeldannelse.

"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvad dækker forsikringen?

3.1. Forsikringen dækker

3.1.1. Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2. Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, 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.

Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

4. Hvad dækker forsikringen ikke?

4.1 Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/2 2021. Ejendommen er et enfamilieshus fra 1984, hvor facaden mod sydvest blev genopført i 1999 efter en stormskade. Selskabet anerkendte i 2023 vandindtrængen over 3 vinduer i den sydvestvendte facade. Klageren anmeldte den 15/1 2024, at der var skimmel og fugt 10-12 cm over gulvet i stue mod sydvest. Selskabet har afvist at yde dækning. Klageren ønsker, at "ønsker medhold i vores klage, og udbedring af konstateret skade i den sydvest vendte gavl".

Selskabet har anført, at det forhøjede fugtniveau i ydervæggen var anført i tilstandsrapporten, som tillige beskrev revner og defekter ved soklen, og at dette gav potentielle købere anledning til at foretage nærmere undersøgelser af årsagen til forholdende omkring gavlen, herunder årsagen til det forhøjede fugtniveau.

Klageren har anført, at "de tidligere godkendte forhold og udbedringer udført i 2023, samt de nu beskrevne fejl og mangler, må ses under et, og viser i sammenhæng at opmuring af formur på gavl ikke er udført byggeteknisk korrekt ved genopmuring i 1999. Vi bestrider derfor selskabets fremstilling af sagen. Den anmeldte skade vedrører ikke et almindeligt fugtforhold i en ældre ejendom, men en konstruktionsmæssig fejl i forbindelse med genopbygningen af gavlen i 1999, hvor fugtspærren, ifølge taksator, er placeret forkert i forhold til den oprindelige konstruktion. Denne årsag er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Rapporten omtaler alene et forhøjet fugtniveau og kosmetiske forhold, men identificerer ikke, og kunne ikke ved visuel gennemgang identificere, den underliggende konstruktionsfejl. Skaden var derfor skjult for os, som købere, og kunne ikke opdages uden et destruktivt indgreb i konstruktionen. Der er derfor tale

om en dækningsberettiget skade i henhold til ejerskifteforsikringens formål og praksis. At der konstateres fugt, kan og må ikke, sidestilles med, at den bagvedliggende årsag, en byggeteknisk forkert udført fugtspærre, var kendt og forventelig for os som købere. Vi fastholder derfor, at der foreligger en dækningsberettiget bygnings-skade".

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 19/5 2025: "Der ses skimmel indvendigt i stuen mod sydvest ... Forholdet beskrives som forkert opført i 1999 efter gavlen er blevet reetableret efter en stormskade. Fugtspærre er rykket 5-10 cm op over den eksisterende, som forventeligt ikke er til stede, og fugt fra den indvendige side kan ikke trænge ud gennem murværket i bunden, grundet sokkelpudsen går ca. 2-3 cm op over nederste fuge mod sokkel. Problematikken giver synlige gener af skimmel i stuen. Der kunne ikke ses synlige fugt eller skimmel udfordringer i badeværelset, som ligeledes ligger op mod samme gavl. VURDERING: Forholdet vurderes at være beskrevet i tilstandsrapporten pkt. 8.1 og har været til stede ved overtagelsen i 2021 i form af forhøjet fugt i konstruktionen og dermed også risiko for skimmeldannelse".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise rigtigheden og størrelsen af sit krav.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved ejendommens sydvendte murværk, der går ud over, hvad der er anmærket i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdene ikke kan siges at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet beskrivelsen ikke er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at klageren ikke på grundlag heraf har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 4.2 med karakteren K2, at "sokkelpudset er stedvist defekt/revnet på tilbygningen og hovedhuset, f.eks. mod sydvest og ved udvendige døre. Note: Der skønnes at være risiko for at skaden vil udvikle

Ankenævnet for Forsikring

17.

104877

sig" og af punkt 8.1 med karakteren K1, at "der kan måles markant forhøjet fugt nederst på væggen i stuen mod sydvest. Der ses ingen fugtpletter eller skimmeldannelse."

Nævnet har også lagt vægt på, at forholdet først er anmeldt næsten 3 år efter overtagelsen.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings