

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 15. marts 2023 blev i sag nr. 99093:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring.

I klageskema af 12/12 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

**"Kort redegørelse for sagen**

Efter at have boet i huset lægger vi mærke til at husets sokkel ved gæstetoilet, badeværelse og ved bryggers hvor fjernvarmerørene går ind i huset aldrig tørre op og der sker revnedannelse både i soklen og i murværket over soklen. Soklen er fugtig både sommer og vinter, også i lange tørkeperioder.

Vi anmelder til vores ejerskifteforsikring, da man på salgsoptilling kan se at soklen også var fugtig ved salget, dette står ikke i tilstandsrapporten, ej heller en kraftig revne i soklen ved gæstetoilet. Vi fjerner mursten i ydervæggen henover soklen, tre forskellige steder på huset, vi kan konstatere at fugtsikring mellem sokkel og murværk består af en plastfolie der ligger 3 cm tilbagetrukket på soklen og forkert i hulmuren således ikke fungerer efter hensigten, der er ligeledes manglende isolering over soklen og altså ingen kuldebro sikring.

Tilstanden i soklen er tiltagende som det ses af vedhæftede billeder. Murværket over de involverede sokler buler let udad, som det ses på et af de billeder taget af ejerskifteforsikrings konsulentten ved anden besigtigelse.

## Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Udskifte den fejl-monterede mur pap mellem sokkel og murværk samt etablere kuldebro sikring over soklen i form af isolering. Skifte de skadede mursten der ligger over soklen samt de revner der er opstået i murværk og sokkel pga. den ukorrekte mur pap."

Selskabet har i brev af 29/12 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S (DBF) skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

## Indledning

Klagen vedrører ejendommens sokkel, som ifølge klager mangler fugtsikring og kuldebrosisolering, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret forhold ved sokkel eller murværk, som udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

## Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 15. juni 2020. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 14. november 2019.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A. Tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 1. juni 2022 anmelder klager revner i sokkel og nedbrydelse af fuger mellem murstenene. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag B.

Den 3. juni 2022 afviser DBF dækning. Klager fremkommer med indsigelser hertil, hvorefter DBF den 17. juni 2022 foretager en besigtigelse af ejendommen. Besigtigelsesnotat og billeder er fremlagt af klager.

Den 6. juli 2022 afviser DBF dækning på ny. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdelingen, som sender sagen til genbesigtigelse den 20. oktober 2022 med henblik på at foretage yderligere undersøgelser i form af destruktive indgreb. Notat fra genbesigtigelsen er fremlagt af klager.

Den 15. november 2022 fastholder klageafdelingen dækningsafslaget. Korrespondance er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

## Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en udskiftning af murpap mellem sokkel og murværk, isolering over soklen, udskiftning af mursten over soklen, og udbedring af revner i murværk og sokkel.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 15. juni 2020 var forhold ved sokkel og murværk, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et typehus fra 1971 opført i gule mursten. Formur er teglsten, bagmur siporex (porebeton) og hulumuren er isoleret med mineraluld. Der ligger en vandret fugtspærre mellem sokkel og murværk. Indvendigt er der gulve med strøkonstruktion, mens der i badeværelse, gæstetoilet og bryggers er massiv konstruktion med fliser på slidlag med gulvvarme på beton.

Klagen vedrører soklen ud for hhv. gæstetoilet, badeværelse og bryggers. Disse områder er markeret på plantegningen på side 5 i notat fra genbesigtigelsen.

Ved DBF's genbesigtigelse konstaterer konsulenten, at der i områderne ud for de tre vådrum ses opfugtning af soklen og afskalninger i det nederste skifte mursten. Der udtages en sten ved gæstetoilet. Bagmuren ses tør, og der kan ikke konstateres fugt.

Der ses en fugtspærre, som er trukket ca. 3 cm. tilbage fra sokkelfronten (foto 1 og 2). Visse steder er der brugt en tynd type plastik som fugtspærre, mens der andre steder er anvendt en lidt tykkere form for fugtspærre.

Herudover konstateres minder revner i sokkelpuds og murværk.

Konsulenten finder, at der er to årsager til opfugtningen af soklen.

For det første vil det forhold, at fugtsikringen er tilbagetrukket ca. 3 cm. og sokkelpuds ført helt op mod teglstenen, bevirke, at der kan trække lidt fugt fra grunden op via pudslaget.

For det andet er huset opført med massive sokler, og der er ikke ilagt kuldebrosisolering (flamingo) ved ydermuren i forbindelse med, at man støbte terrændæk med gulvvarme indvendigt, hvorfor fugten fra terrændækket presses ud i ydermur/sokkel. Dette illustreres på figuren på side 12 i notatet fra genbesigtigelsen, hvor fugtens vandring er markeret med blå pile.

Over fugtspærren vil fugten kondensere, når den rammer formuren af mursten, hvilket er årsagen til, at der ses afskalninger på det nederste skifte mursten. Under fugtspærren vil fugten kondensere i den massive sokkel. Dette er årsagen til, at der ses salpeterudtrædninger på soklen der, hvor klager har gravet ud.

Klager anfører, at soklen aldrig tørrer ud, at fugtspærren ikke fungerer efter hensigten, og at der mangler sikring mod kuldebro over soklen. Der er således enighed mellem parterne om årsagen til de konstaterede forhold omkring sokkel og mursten. Det er imidlertid forkert at sige, at fugtspærren ikke opfylder sin funktion, idet der hverken kan måles fugt i bagvæg eller hulrummet mellem for- og bagmur. Der er heller ikke konstateret indvendige følgeskader.

Der er tale om kendte konstruktionsmæssige problematikker omkring kuldebro og opstigende grundfugt i et hus fra 1971, og forholdene har ikke givet anledning til skader, idet stedvise afskal-

ninger i det yderste af de nederste mursten ikke går ud over, hvad man må forvente i murværk, som er mere end 50 år gammelt.

For så vidt angår de mindre revner i sokkelpuds og murværk, så er der ifølge DBF's konsulent tale om almindelige bevægelsesrevner, hvilket er sædvanligt i et hus af den alder.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 15. juni 2020 var forhold ved sokkel og murværk, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne.

Klagers krav bør derfor afvises."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget salgsopstilling, tilstandsrapport af 14/11 2019 samt fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af skadesanmeldelse af 1/6 2022 fremgår bl.a.:

**"Hvordan blev skaden opdaget**

Af murer tilkaldt for at besigtige op fugtning af sokkel.

**Hvori består skaden (hvad er skadesramt)**

Revner i sokkel, afskalning af brandhinden på mursten, nedbrydelse af fuger i mellem mursten."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 23/6 2022 fremgår bl.a.:

**"Anmeldte forhold omhandler:**

**Forhold 1:** op fugtet sokkel

**Forhold 2:** renovering af fuger

...

**Beskrivelse/årsag/konklusion:**

**Forhold 1**

**Konstruktion/opbygning:** Soklen er udført i funderblokke med støbt beton, til bæredygtig grund min 900 m/m under udvendigt terrænniveau Der er uvist om der er sikret med opstigende grundfugt fra sokkel til facade ydervægge.

**Beskrivelse:**

**Ude:** FT fremviser sokkel på Billedet 14 med område der er ifølge FT opfugtet. FT har fjernet en sten i facaden på Billedet 13 og hulmureren kan ses på Billedet 2 til 4 Soklen er blotlagt på Billedet 5 og 6. Det lille badeværelses facade ses udefra på Billedet 32 til 36 På Billedet 32 ses soklen med en mørk side og en lys side, der er ikke op fugtning i teglstenene

**Inde:** På badeværelset måles facadevæggen med Tramax på Billedet 20 til 26. På lille badeværelse måles vægen for mulig kuldebro på Billedet 30 til 31 der ses dog ikke væsentlig udsving

**Konklusion:** Jeg vurderer at den mulige fugt i det store badeværelse kommer fra den gamle rørskade der har være i gulvet. Hvis denne rørskade har stået i lang tid og lækket vand, vil dette vand

skulle ud af huset og en af måderne er gennem soklen Hvis denne skade har sivet i mange år er der tale om rigtig meget vand og det tager lang tid for fugten at transportere sig væk gennem beton På det lille badeværelse kan det ikke udelukkes at soklen er op fugtet og dette er ganske normalt og har ikke medført skader. Beton i soklen er beregnet til den fugt på virkning der kommer fra jorden. Det kan tilskrives opstigende grundfugt.

**Aktuelle skader:** der er ingen skade

**Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:** Nej

**Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):** Konstruktionen er sædvanlig på udførelsestidspunktet

**Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:** Ja konstruktionen er den oprindelige og vandskade er fra tidligere.

## Beskrivelse/årsag/konklusion:

### Forhold 2

Konstruktion/opbygning:

Facaden er opbygget med celle teglsten i gul.

Mørtlen er en strandmørtel med cement som er tilbagelagt 15 mm

**Beskrivelse:** Fugen rundt husets facade mod syd og sydøstlig side ses på Billedet 7 til 9 med reno-  
veringer

### Konklusion:

Reparation ligner ikke det gamle fugemørtel fra 1971 Denne reparation må betragtes som væren-  
de kosmetisk. Fugerne i huset ser ellers finde ud af set ud fra den betragtning af huset er over 50 år  
gammel.

**Aktuelle skader:** Der er ingen skader

**Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:** nej

**Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):** Normal byggeskik på daværende  
tidspunkt.

**Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:** Ja reparationer er fore-  
taget tidligere

## Tilstandsrapport:

### Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:

**Forhold 1:** Ingen bemærkninger

**Forhold 2:** ingen bemærkninger

**Fra sælgeroplysninger:** Forhold 1+2 Ingen bemærkninger

**Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'?** Forhold 1+2 Er ikke beskrevet

**Er der grundlag for regres?:** NEJ

### Yderligere bemærkninger med relevans for sagen:

**Oplyst af dig ved besigtigelsen:** Jeg har oplyst FT at der må beregnes noget vedligehold når man  
ejer et hus.

**Oplyst til dig ved besigtigelsen:** FT oplyser, at der har været en rørska-  
de inde midt i det store ba-  
deværelse, hvor sælger har udbedret dette"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 21/10 2022 fremgår bl.a.:

**"Anmeldt forhold**

Dårligt murværk/sokkel

...

**Byggesag, digitale oplysninger, historik, rapporter**

Der er indhentet bygge tegninger på sagen.

Der er foretaget genbesigtigelsen den 27. oktober for yderlige undersøgelser.

...

**Emne: Opbygning (set ved gavl mod tilbygningen)**

...

Fugtspærren ses som tynd plastfolie, ca. 3 cm tilbage fra sokkelfronten

...

Plastfoliet er todelt

...

Der ses ca. 75 mm isolering.

...

Den anden del af foliet går ind under bagmuren.

...

Afskalling af sokkel og teglsten.

...

Nederste skifte ses opfugtet.

...

Afskalling af sokkel og teglsten.

...

Nederste skifte ses opfugtet.

**Emne: Placering af gulvniveau.**

...

Indvendigt gulv placeret et skifte over udv. Sokkelkant.

...

Indvendigt gulv placeret et skifte over udv. Sokkelkant.

...

Emne: Hulmuren/bagmur (genbesigtigelse)

...

Måling af udeluften: 16,8o - 75,3% - 10,74 g/m<sup>3</sup>

...

Måling af hulmur: 17,4o – 66,6% - 9,85 g/m<sup>3</sup>

...

Måling af hulmur: 16,8o – 68,7% - 9,80 g/m<sup>3</sup>

...

Bagmuren ses ikke opfugtet.

**Emne: Spring i murværk.**

...

# Ankenævnet *for* Forsikring

7.

99093

FT. anviser fremspring af murværk, ca. de nederste 5-6 skifter.

...

Der ses et fremspring over 5-6 meter, på ca. 6 mm.

...

**Emne: Hulmuren/bagmur (genbesigtigelse)**

...

Der ses mindre bevægelses revne i sokkel.

...

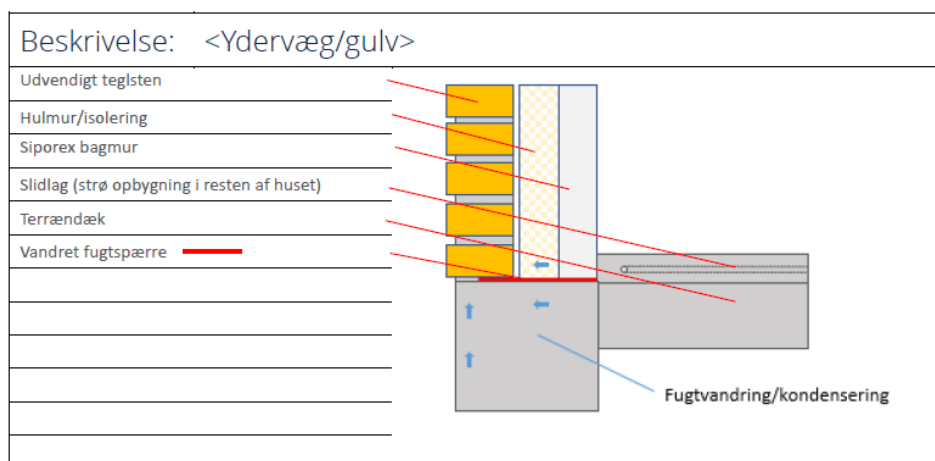
## Bevægelsesrevne i fuge

...

## Bevægelsesrevne i fuge

...

### Bevægelsesrevne i fuge



## Konklusion

Ved besigtigelsen anviser FT områderne udfor gæstetoilet, bryggers og badeværelse. Her ses soklen mørk (fugt) og der ses afskalninger i det nederste skifte. Afskalningen ses i de yderste mm af soklen og teglsten.

Der måles ikke forhøjet fugt indvendigt på gulv og bagmur. Ved genbesigtigelsen udtages sten ved gæstetoilet, her måles ikke forhøjet fugt i hulmuren ved sokkeloverkanten. Bagmuren ses og måles tør. Hulmursisoleringen ses med svingende afstand til fundamentet. Ved badeværelse er der allerede udtaget en sten. Her skubbes sonden ca. 50 cm hen langs bagmuren. Her måles ikke forhøjet fugt.

Opfugtningen af facaden/soklen skyldes 2 ting. Fugtsikringen ses tilbagetrukket ca. 3 cm og sokkelpudset ses ført helt op mod teglstenen. Den anden årsag kan være, at huset er opført med massive sokler, hvilket er normalt for denne årgang. Da de anmeldte rum er med gulvvarme og konstruktionen ikke er udført med kuldebrosisolering ved ydermuren (almindeligt for årgangen) Vil der kunne forekomme årtidsbestemt kondens i konstruktionen afhængig af temperaturerne ude/inde.

Ved besigtigelsen anviser FT. mindre revner i sokkelpuds og murværk. Disse ses som almindelige bevægelses revner i murværk og sokkel.

## **Tilstandsrapport**

Side 8, punkt 2,1. og 3,3.

Side 9, punkt 4,2.

Disse punkter er ikke ved de anmeldte forhold.

## **Udbedring og økonomi**

Partiel ændring af fugtsikring, isolering samt teglsten i nederste skifte.

**Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):** Skønnet 40.000- 45.000 kr."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

### **"3. Hvilke forhold er dækket?**

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

## **Nævnet udtaler:**

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1971– den 15/6 2020. Klageren anmeldte den 1/6 2022, at der var revner i sokkel, afskalning af brandhinden på mursten og nedbrydelse af fuger i mellem mursten. Klageren kræver, at selskabet dækker udgifterne til at "udskifte den fejl-monterede mur pap mellem sokkel og murværk samt etablere kuldebro sikring over soklen i form af isolering" og "skifte de skadede mursten der ligger over soklen samt de revner der er opstået i murværk og sokkel pga. den ukorrekte mur pap".

Klageren har anført, at "efter at have boet i huset lægger vi mærke til at husets sokkel ved gæstetoilet, badeværelse og ved bryggers hvor fjernvarmerørene går ind i huset aldrig tørrer op, og der sker revnedannelse både i soklen og i murværket over soklen." Soklen er fugtig både



sommer og vinter – og også i lange tørkeperioder. Klageren har oplyst, at "vi fjerner mursten i ydervæggen henover soklen, tre forskellig steder på huset, vi kan konstatere, at fugtsikring mellem sokkel og murværk består af en plastfolie, der ligger 3 cm tilbagetrukket på soklen og forkert i hulmuren således ikke fungere efter hensigten, der er ligeledes manglende isolering over soklen og altså ingen kuldebro sikring". Klageren har anført, at murværket over de involverede sokler buler let udad, og henvist til, at dette også fremgår af de billeder, der er taget af selskabets besigtigelseskonsulent ved genbesigtigelsen.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 15/6 2020 var forhold ved sokkel og murværk, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at det er forkert at sige, at fugtspærren ikke opfylder sin funktion, da der hverken kan måles fugt i bagvæg eller hulrummet mellem for- og bagmur, ligesom der ikke er konstateret indvendige følgeskader. Der er tale om kendte konstruktionsbetingede problematikker omkring kuldebro og opstigende grundfugt i et hus fra 1971. Selskabet har anført, at de stedvise afskalninger i det yderste af de nederste mursten ikke går ud over, hvad man må forvente i murværk, der er mere end 50 år gammelt.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler eller uhensigtsmæssigheder ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved sokkelen og facademuren, som udgjorde skade eller nærliggen-

# Ankenævnet for Forsikring

10.

99093

de

risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på oplysningerne om, at der er tale om sædvanlige konstruktionsbetingede forhold for ejendomme af tilsvarende alder, de fremlagte fotografier, og at klageren ikke har bevist, at der er sket fugtskader af nævneværdig betydning på ejendommen som følge af den udførte fugtsikring.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 21/10 2022, at "der måles ikke forhøjet fugt indvendigt på gulv og bagmur. Ved genbesigtigelsen udtages sten ved gæstetoilet, her måles ikke forhøjet fugt i hulumuren ved sokkeloverkanten. Bagmuren ses og måles tør" samt at "ved badeværelse er der allerede udtaget en sten. Her skubbes sonden ca. 50 cm hen langs bagmuren. Her måles ikke forhøjet fugt."

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at de konstaterede revnedannelser i sokkel og murværk udgør nævneværdig svækkelse af soklen eller murværket, og at revnerne ifølge selskabets besigtigelseskonsulent fremstår som almindelige bevægelsesrevner.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen

# Ankenævnet *for* Forsikring

11.

99093