

Ankenævnet for Forsikring

Den 24. januar 2024 blev i sag nr. 100043:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basis dækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1910. Klageren overtog ejendommen den 15/7 2020 på baggrund af tilstandsrapport af 11/10 2019. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse	
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.3 Skotrender/inddækninger	K3	Der mangler tætning og inddækning mellem bygningerne A og B, mellem tagbelægningen og muren. Note: Der er risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Gavl mod nord er ikke færdiggjort, der ses udragende lægter, der mangler færdiggørelse af udhæng herunder underbeklædning samt vindskeder.
1.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Tagrender ses stedvis med bagfald og ujævnheder, tagrender ses med opfyld. Tagnedløb har utæt samling ved afløb, eller er ført til regnvandsbeholder som er fyldt. Note: Forholdet kan give ris ko for opfugtning og følgeskader på de underliggende bygningsdele.
1.13 Dampspærre	K3	Dampspærren er monteret på den kolde side i skunkrum. Note: Forholdet giver risiko for at der kan opstå fugt og kondens i konstruktionen, hvilket kan medføre skader.
1.16 Bemærkninger til skorsten	K1	Skorstenene har flere steder porøse og udfaldne fuger.
...		
B. Sekundære bygningsdele		
...		

Ankenævnet for Forsikring

2.

100043

8. Indervægge/skillevægge		
8.1 Indvendige vægge	K1	Indervægge har mindre revner blandt andet ved trapperepos og soveværelse i overetagen. Note: Revnerne skønnes at være svindrevner og skønnes i det konkrete tilfælde ikke at give anledning til følgeskader.

...

B Garage/udhus

...

Bygn.: Karakter: Registrering og note:

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Tagbelægningen har flere plader med mosbegroning, utætheder ved tagskruer samt revner og huller. Note: Forholdet medfører vandindtrængning og risiko for følgeskader på de underliggende konstruktioner.
1.2 Tagfald	K3	Tagbelægningen har hældning under det anbefalede minimum på 14°. Note: Forholdet medfører synlig fugtindtrænging og opfugtning af de omkringliggende konstruktioner.
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Sternen, udhænget og spærender mod nord og vest har begyndende nedbrydninger.

...

C Værksted

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.2 Tagfald	K3	Tagbelægningen har hældning under det anbefalede minimum på 14°. Note: Forholdet kan give ris ko for tilbageløb ved tagkanter, vandindtrængning i samlinger og fastgørelser og følgeskader heraf. Der kunne i det konkrete tilfælde umiddelbart ikke konstateres følgeskader.
1.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Der er ingen tagrender og nedløb på bygningen. Note: Forholdet kan give ris ko for opfugtning og følgeskader på de underliggende bygningsdele.

...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Hovedindtrykket af boligen er, når man tager bygningens alder i betragtning, at denne fremstår i rimelig stand. Som det fremgår af registreringerne i denne rapport, er der dog nogle reparationer der bør foretages før normal vedligeholdelse kan påregnes.

Litra A, 1.sal, Litra B og C bærer præg af selvbyg og af varierende byggeteknisk kvalitet.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

Ja Nej

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten

...

1. Generelle oplysninger

- 1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?
10 år
- 1.2 I hvilken periode har du boet på ejendommen?
2009 - 2019
- 1.3 Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?
Hvis ja, hvilke og hvornår?
2010: Nyt køkken 2015: Etablering værelser på 1. sal 2018: Færdiggørelse værelser på 1. sal.

☒ ☐

Ankenævnet for Forsikring

3.

100043

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

☒ ☐

I klageskema af 29/6 2023 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Skjulte fejl og mangler ved ejendommen ..., jfr. byggetekniks vurdering fra [klagerens rådgiver].

Skadedato angivet som dato for byggeteknisk gennemgang.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At ejerskifteforsikring dækker anmeldte skjulte fejl og mangler på ejendommen ..."

Selskabet har i brev af 17/8 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"i) Indledning

Således som indklagede, Domus Forsikring A/S, forstår den af forsikringstagerne indgivne klage, vedrører den samtlige 12 forhold som opregnet i mail af 14. september 2022 fra forsikringstagerens advokat, ...

Måtte dette være ukorrekt, og er der således forhold, som forsikringstagerne har frafaldet, anmodes forsikringstagerne om i det videre forløb at præcisere dette.

ooo000ooo

Med overtagelsesdag den 15. juli 2020 erhvervede forsikringstagerne ejendommen beliggende ...

Indklagede er ikke i besiddelse af købsaftalen, og forsikringstagerne opfordres (A) til at fremlægge eksemplar af købsaftalen som en del af klagesagens bilag.

Forud for købet af ejendommen modtog forsikringstagerne tilstandsrapport dateret 11. oktober 2019 (bilag A) samt el-installationsrapport dateret 9. oktober 2019 (bilag B).

I forbindelse med købet af ejendommen tegnede forsikringstagerne standard ejerskifteforsikring hos indklagede, Domus Forsikring A/S.

Police med forsikringsbetingelser fremlægges som sagens bilag C.

Den 14. september 2022 modtog indklagede anmeldelse af 12 forhold fra forsikringstagerens advokat.

Anmeldelsen af 14. september 2022 fremlægges som sagens bilag D.

I anledning af anmeldelsen lod indklagede dennes taksator ... foretage besigtigelse, og taksatorrapport af 17. november 2022 fremlægges som sagens bilag E.

Indklagede har i forløbet anerkendt dækning for forhold 12, hvilket er takseret til kr. 9.000, se herved mail af 6. juni 2023, der fremlægges som sagens bilag F.

Oversigt over de 12 forhold og indklagedes bemærkninger (i summerisk form) fremlægges som bilag G.

ii) Forhold omfattet af klagesagen

Som nævnt indledningsvis forstår indklagede, Domus Forsikring A/S, forsikringstagernes klage som omhandlende samtlige forhold som opregnet i mailen af 14. september 2022.

Forsikringstagerne har hos indklagede tegnet standard ejerskifteforsikring.

Af forsikringsbetingelserne fremlagt som sagens bilag C, punkt 4, litra B og C, fremgår, at som skader defineres:

'B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.'

Ejerskifteforsikringen er endvidere på baggrund af indholdet af den foreliggende tilstandsrapport fremlagt som bilag A med policeforbehold.

Af policen side 2 (sagens bilag C) fremgår således bl.a. følgende policeforbehold:

'Forsikringen dækker ikke råd og trænedbrydende svampe i gulvkonstruktionen under de gulve, der er omtalt som gyngende/eftergivende i tilstandsrapportens side 8-12 punkt 7 'Gulvkonstruktion og gulve'.

Forsikringen dækker ikke fugtskader i tagkonstruktionen - herunder råd, svamp og skimmel - der er opstået som følge af den eller de utætheder, der er anmærket i tilstandsrapportens side 8 - 11 under punkt 1 'Tagkonstruktion/-belægning/skorsten'. Forbeholdet omfatter underlag for tagpap, spær, lægter, afstandslister, undertag og isolering.'

Ad 1 Tagbod/fodblik – skadenr. ...

Den af sagen omhandlede ejendom er oprindeligt opført i 1910.

Sælger, der boede i ejendommen fra 2009-2019, har i tilstandsrapporten fremlagt som bilag A oplyst, at sælger i dennes ejertid som selvbyg har etableret nyt køkken samt værelser på 1. sal, ligesom sælger har færdiggjort værelser på 1. sal.

Hvornår selve tag og tagkonstruktion er udført, er imidlertid uoplyst.

Idet tag og tagkonstruktionen imidlertid ikke efter det oplyste er udført af sælger, er det udført på et tidligere tidspunkt end 2009.

Indklagedes taksator ... har, som det fremgår af taksatorrapporten fremlagt som bilag E, konstateret, at tagbelægningen består af betontagsten, der er en tæt tagbelægning.

Taksator ... har under skade ... bl.a. bemærket følgende:

'Besigtigelse: Tag er belagt med betontagsten, tæt tagbelægning. Ved besigtigelsen ses undertag lagt ned til mur gesimsen. Nederste tagsten er efterfølgende lagt ned i mørtel oven på undertaget. Der ses ingen skade eller fugt i murværk/tag, grundet løsningen.

...

Vurdering: Der er hverken tale om brud, lækage, svækkelse eller forhold der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed. Skadesbegrebet er ikke opfyldt.

Status: Forholdet er afvist.'

Der er således ikke d.d. konstateret en skade, og der bestod efter indklagedes opfattelse ej heller pr. overtagelsesdagen nærliggende risiko for skade.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det forsikringstagerne at dokumentere en retlig relevant skade, hvilken dokumentation efter indklagedes opfattelse ikke er forelagt i denne sag.

Ad 2 Inddækning – skotrende mellem beboelse og garage/udhus – skadenr. ...

Taksator ... har, som det fremgår af taksatorrapporten fremlagt som bilag E, under skade ... bl.a. registreret følgende:

'Besigtigelse: Skotrende ved garage, tagsten er indlagt i væg i bunden af bølge, så vand ledes ind til mur og opfugter. Indvendigt ses da også misfarvninger.

Skotrende mod gårdsplads, Wakaflex er åben i top og der mangler murklemskinne. Risiko for vandindtrængen og skade på bagvedliggende konstruktioner.'

Tilstandsrapporten fremlagt som sagens bilag A indeholder side 8 ud for position 1.3 skadeskarakteren K3, der beskriver kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, hvilket svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele, idet der ud for position 1.3 'Skotrender/ inddækninger' er anført følgende:

'1.3 Skotrender/inddækninger K3

Der mangler tætning og inddækning mellem bygningerne A og B, mellem tageblægningen og muren.

Note: Der er risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.'

Idet det forhold, som forsikringstagerne kræver dækning for, er anmærket i tilstandsrapporten, og idet forholdet er korrekt beskrevet og således ikke 'klart forkert beskrevet', gøres det gældende, at forsikringstagerne er afskåret fra dækning.

Indklagede bemærker for god ordens skyld, at det i øvrigt fremgår af policen side 2 (se sagens bilag C, side 2) bullet 3, at der med hensyn til det pågældende forhold er taget et policeforbehold.

Ligeledes med henvisning hertil gøres det gældende, at forsikringstagerne er afskåret fra dækning.

Ad 3 Mangelfuld inddækning under skotrende mod gårdsplads – skadenr. ...

Der henvises til det i forrige punkt anførte.

Ad 4 El-samledåse er skjult i sokkel – skadenr. ...

Taksator ... har, som det fremgår af taksatorrapporten fremlagt som sagens bilag E, vurderet, at afhjælpningsudgiften er under selvrisikobeløbet på ejerskifteforsikringen.

Alene med henvisning hertil fastholdes det, at forsikringstagerne ikke kan kræve dækning.

Ad 5 Trækonstruktion i stue. Vafler + højt fugtindhold – skadenr. ...

Trægulvet er efter det oplyste det oprindelige fra 1910, og taksator ... har i taksatorrapporten fremlagt som sagens bilag E under skade ... bl.a. registreret følgende:

'Besigtigelse: Oprindeligt trægulv i stue ses lidt vaflet, der kan ikke måles fugt. Nyt gulv i del af stuen ses intakt. Der kan måles en smule forhøjet fugt.'

Der er ikke registreret forhøjet fugt, og det er ikke registreret, at gulvet afviger nævneværdigt fra, hvad man må forvente, at trægulve af den pågældende karakter og alder.

Der er således ikke pr. overtagelsesdagen dokumenteret en dækningsberettiget skade.

Dernæst bemærkes, at det af tilstandsrapporten fremlagt som bilag A, position 7.1 'Gulvkonstruktioner' bl.a. fremgår følgende:

'7.1 Gulvkonstruktioner K1

Gulvet fjedrer og knirker nogle steder ved belastning blandt andet i stue.'

Forholdet er således også anmærket i tilstandsrapporten, og ligeledes med henvisning hertil har forsikringstagerne efter indklagedes opfattelse ikke dokumenteret dækningsberettigede forhold.

Ad 6 1. sal – selvbyg – skadenr. ...

Det er for indklagede fortsat uklart, hvad forsikringstagerne mener udgør et dækningsberettiget forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring, og fastholder forsikringstagerne punktet, opfordres (B) forsikringstagerne til nærmere at redegøre for, hvilket forhold forsikringstagerne mener udgør en dækningsberettiget skade under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Det forhold, at noget er udført som selvbyg, udgør ikke i sig selv en dækningsberettiget skade under en indtegnede ejerskifteforsikring.

Forsikringstagerne er i øvrigt i tilstandsrapporten gjort opmærksom på, at der er udført selvbyg på den af sagen omhandlede ejendom.

Dels har den beskikkede bygningssagkyndige i tilstandsrapporten side 13 under afsnittet 'Generelle kommentarer til bygningernes tilstand' anmærket, at litra A, B og C bærer præg af selvbyg og er af varierende byggeteknisk kvalitet, dels har sælger af ejendommen i tilstandsrapportens side 15,

position 1.3 og 1.4, oplyst om selvbyg, herunder i relation til de af sælger i 2018 etablerede værelser på 1. sal samt færdiggørelse af værelser på 1. sal.

Ad 7 Ingen dampspærre ved skunk – skadenr. ...

Taksator ... har, som det fremgår af taksatorrapporten fremlagt som bilag E, side 4 øverst, ved sin besigtigelse registreret og anmærket følgende:

'Besigtigelse: I skunkrum ses ikke monteret dampspærre på skunkvægge. Der er ingen skader grundet ikke monteret dampspærre på skunkvægge.

Vurdering: Forholdet er anmærket i tilstandsrapporten, samt at skadesbegrebet ikke er opfyldt.'

Det er udokumenteret, hvornår skunkvægge er etableret, men de formodes at være etableret forud for sælgers ejertid og dermed forud for 2009.

D.d. er der ikke registreret skader som følge af den manglende montage af dampspærre på skunkvægge, og pr. overtagelsesdagen forelå der således efter indklagedes opfattelse ikke nærliggende risiko for skade.

Det gøres således gældende, at forsikringstagerne ikke har dokumenteret, at der pr. overtagelsesdagen forelå en retlig relevant skade.

Det bestrides ikke, at det pågældende forhold kan give risiko for, at der kan opstå fugt og kondens i konstruktionen, men dette er forsikringstagerne også oplyst om i forbindelse med købet af ejendommen, idet forsikringstagerne i tilstandsrapporten fremlagt som bilag A, side 8, position 1.13 'Dampspærre' er oplyst om følgende:

'1.13 Dampspærre K3

Dampspærren er monteret på den kolde side i skunkrum.

Note: Forholdet giver risiko for at der kan opstå fugt og kondens i konstruktionen, hvilket kan medføre skader.'

Forholdet er anmærket med karakteren K3, der beskriver kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktionssvigt er inden for overskuelig tid, hvilket svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Med henvisning til anmærkningen i tilstandsrapporten samt med henvisning til policeforbeholdet i sagens bilag C side 2 gøres det således gældende, at forsikringstageren ligeledes med henvisning hertil er afskåret fra forsikringsdækning.

Ad 8 Selvbyg – mangelfuld isolering i skråvægge og skunkvægge – skadenr. ...

Indklagede kan henvise til bemærkningerne under ad 6 og 7.

Ad 9 Gulvafløb 'tvivlsomt udført' – skadenr. ...

Taksator ... har i taksatorrapporten fremlagt som bilag E side 4 ved sin besigtigelse registreret og vurderet følgende:

'Besigtigelse: Gulvafløb i badeværelse udført i plast med demonterbar vandlås. Afløb og vandlås er intakt.

Vurdering: Forholdet er lovligt. Der forligger ingen skade og/eller ulovlighed.'

Vurderingen er, at det besigtigede er lovligt udført, og idet der samtidig ikke er registreret en skade, bestrides det, at forsikringstagerne har løftet bevisbyrden for et dækningsberettiget forhold pr. overtagelsesdagen.

Ad 10 Rørføring til armatur i bruseniche – skadenr. ...

Taksator ... har i taksatorrapporten fremlagt som bilag E, side 4 nederst, med hensyn til det pågældende forhold registreret og vurderet følgende:

'Besigtigelse: Kold og varmtvands fremføring til brusearmatur er vendt i forhold til kold- og varmvandsfordelingen i armaturet.

Vurdering: Forholdet er lovligt. Der forligger ingen skade og/eller ulovlighed.'

Der er således ikke konstateret en egentlig ulovlighed, og der er ej heller registreret skader som følge af forholdet, hvorfor det bestrides, at forsikringstagerne har løftet bevisbyrden for, at der pr. overtagelsesdagen forelå en forsikringsbegivenhed under ejerskifteforsikringen.

Ad 11 Gulv i bryggers delvist revnet og faldet sammen – skadenr. ...

Taksator ... har, som det fremgår af taksatorrapporten fremlagt som bilag E, side 5, ved sin besigtigelse i vaskerummet registreret, at betongulvet delvist er revnet, og at der er områder med nedbrydninger.

I tilstandsrapporten fremlagt som sagens bilag A, side 10, position 7.1, har den beskikkede bygningssagkyndige med hensyn til gulvet i vaskerummet anmærket følgende:

'7.1 Gulvkonstruktioner K2

Gulv i vaskerum har nogle områder med nedbrydninger i betongulv, samt flere steder revner.'

Den beskikkede bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K2, der som bekendt beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktionssvigt er inden for overskuelig tid, hvilket svigt ikke vil medføre skader på andre bygningsdele.

Det, som er registreret, er i overensstemmelse med anmærkningen i tilstandsrapporten, og med henvisning hertil bestrides det, at forsikringstagerne har dokumenteret et dækningsberettiget forhold.

Ad 12 Sammenføjning af tagflader mellem fyrrum og bolig er utilstrækkelig – skadenr. ...

Som det fremgår af sagens bilag F, har indklagede ved mail af 6. juni 2023 meddelt dækningstilsgn i form af følgende:

'Punkt 12 'Udbedring af defekt sammenbygning mellem baghus og skur. Der skal opbygges komplet ny inddækning med wakaflex fra underside af tagsten og ud på tagplader Alle tagplader afrenses og gennem tørres, for klæb bar overflade. Tagsten i berørt område demonteres og rådskadet træværk udbedres. Wakaflex monteres og tagfladerne sammenføjes hermed.'

Prissat i tilbuddet til 14.000 inkl. moms. Erstatningen på 9.000 kr. efter modregning af selvrisko udbetales ved fremsendelse af fakturakopi som dokumentation for udbedring.'

Det gøres gældende, at forsikringstagerne ikke har dokumenteret krav på yderligere dækning ud over det, som indklagede har anerkendt.

iii) Planlagte arbejder

Forsikringstagerne har ved disses advokat i skadeanmeldelsen af 14. september 2022 oplyst, at de i forbindelse med overtagelsen har påbegyndt diverse arbejder, bl.a. udskiftning af taget.

Planlagte arbejder er ikke dækket under en ejerskiftforsikring, og forsikringstagerne opfordres (C) til at dokumentere omfanget af planlagte arbejder i forbindelse med købet og overtagelsen af ejendommen."

Klagerens advokat har i brev af 18/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Det i klagen og de til klagen vedhæftede bilag anførte fastholdes suppleret som følger:

Generelt ang. dokumentation for de påberåbte mangler:

Klager har forud for indgivelse af klage indhentet sagkyndig bistand hos [klagerens rådgiver]. [Klagerens rådgivers] vurdering af 27. august 2022 er fremlagt i klagesagen.

Til de enkelte klagepunkter kan anføres:

Ad 1

Det fastholdes, at tagfod/fodblik ikke er korrekt udført. Undertag er ikke ført til tagrende men til ydervæg. Der er ingen ventiler fra tagfod eller via ventiler i undertag. Undertag er faldet ned grund stor afstand mellem spær.

Forholdet underbygges af [klagerens rådgivers] vurdering af 27. august 2022.

Der er nærliggende risiko for skade nu og pr. overtagelsesdagen.

Skadesbegrebet er opfyldt og klager har dokumenteret de mangelfulde forhold.

Det fastholdes at indklagede skal anerkende forholdet som en dækningsberettiget skade.

Ad 2

Inddækning under skotrende mellem beboelse og garage/udhus er ikke udført korrekt.

Indklagede har den 4. januar 2023 accepteret forholdt og afventer klagers tilbud på reparation og præciseret, at udgift skal fratrækkes selvrisiko.

Af advokat ... skrivelse af 17. august 2023 fremgår det at skaden ikke anerkendes.

Indklagede opfordres til at præcisere om skaden anerkendes eller om den ikke anerkendes.

For det tilfælde at forholdet ikke anerkendes gøres det gældende, at forholdet underbygges af [klagerens rådgivers] vurdering af 27. august 2022.

Der er nærliggende risiko for skade nu og pr. overtagelsesdagen.

Skadesbegrebet er opfyldt og klager har dokumenteret de mangelfulde forhold.

Det fastholdes at indklagede skal anerkende forholdet som en dækningsberettiget skade.

Ad 3

Mangelfuld inddækning under skotrende mod gårdsplads.

Indklagede har den 4. januar 2023 accepteret forholdt og afventer klagers tilbud på reparation og præciseret, at udgift skal fratrækkes selvrisiko.

Af advokat ... skrivelse af 17. august 2023 fremgår det at skaden ikke anerkendes.

Indklagede opfordres til at præcisere om skaden anerkendes eller om den ikke anerkendes.

For det tilfælde at forholdet ikke anerkendes gøres det gældende, at forholdet underbygges af [klagerens rådgivers] vurdering af 27. august 2022.

Der er nærliggende risiko for skade nu og pr. overtagelsesdagen.

Skadesbegrebet er opfyldt og klager har dokumenteret de mangelfulde forhold.

Det fastholdes at indklagede skal anerkende forholdet som en dækningsberettiget skade.

Ad 4

El-samledåse er skjult i sokkel.

Klager har frafaldet krav og punktet udgår.

Ad 5

Trægulvskonstruktion i stuen ses at vafle en smule og der måles en lidt for højt fugtindhold i gulvet.

Klager har frafaldet krav og punktet udgår.

Ad 6

1. sal ses at være selvbyg.

Notering af selvbyg er ikke en samtidig konstatering af, at forholdet er mangelfuldt udført.

De mangelfulde forhold underbygges af [klagerens rådgivers] vurdering af 27. august 2022.

Der er nærliggende risiko for skade nu og pr. overtagelsesdagen.

Skadesbegrebet er opfyldt og klager har dokumenteret de mangelfulde forhold.

Det fastholdes at indklagede skal anerkende forholdet som en dækningsberettiget skade.

Ad 7

Ingen dampspærre ved skunk.

De mangelfulde forhold underbygges af [klagerens rådgivers] vurdering af 27. august 2022.

Der er nærliggende risiko for skade nu og pr. overtagelsesdagen.

Skadesbegrebet er opfyldt og klager har dokumenteret de mangelfulde forhold.

Det fastholdes at indklagede skal anerkende forholdet som en dækningsberettiget skade.

Ad 8

Selvbyg: Mangelfuld isoleringstykkelse i skråvægge og på skunkvægge samt kuldebroer nogle steder.

Notering af selvbyg er ikke en samtidig konstatering af, at forholdet er mangelfuldt udført.

De mangelfulde forhold underbygges af [klagerens rådgivers] vurdering af 27. august 2022.

Der er nærliggende risiko for skade nu og pr. overtagelsesdagen.

Skadesbegrebet er opfyldt og klager har dokumenteret de mangelfulde forhold.

Det fastholdes at indklagede skal anerkende forholdet som en dækningsberettiget skade.

Ad 9

Gulvafløb ses tvivlsomt udført, med meget dybt til udløb samt en pakning der hænger ind i skål.

De mangelfulde forhold underbygges af [klagerens rådgivers] vurdering af 27. august 2022.

Der er nærliggende risiko for skade nu og pr. overtagelsesdagen.

Skadesbegrebet er opfyldt og klager har dokumenteret de mangelfulde forhold.

Det fastholdes at indklagede skal anerkende forholdet som en dækningsberettiget skade.

Ad 10

Rørføring til armatur i bruseniche er trukket forkert, ved at der er byttet rundt på kold/varm.

De mangelfulde forhold underbygges af [klagerens rådgivers] vurdering af 27. august 2022.

Der er nærliggende risiko for skade nu og pr. overtagelsesdagen.

Skadesbegrebet er opfyldt og klager har dokumenteret de mangelfulde forhold.

Det fastholdes at indklagede skal anerkende forholdet som en dækningsberettiget skade.

Ad 11

Gulv i bryggers er delvist revnet og faldet sammen.

Klager har frafaldet krav og punktet udgår.

Ad 12

Sammenføjning af tagflader mellem fyrrum og bolig er utilstrækkelig.

De mangelfulde forhold underbygges af [klagerens rådgivers] vurdering af 27. august 2022.

Der er nærliggende risiko for skade nu og pr. overtagelsesdagen.

Skadesbegrebet er opfyldt og klager har dokumenteret de mangelfulde forhold.

Det fastholdes at indklagede skal anerkende forholdet som en dækningsberettiget skade.

Sammenfatning:

Klager fastholder at forhold 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10 og 12 er dækningsberettigede skader som indklagede skal anerkende dækning af."

Selskabet har i brev af 3/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"I anledning af klagernes supplerende indlæg af 18. september 2023 bemærkes, at indklagede står uforstående overfor klagernes bemærkninger vedrørende punkt 3.

Klagerne anfører, at indklagede den 4. januar 2023 har accepteret forholdet og afventer klagernes tilbud på reparation.

Som det fremgår af klagesagens bilag F, har indklagede med hensyn til punkt 3 anført, at forholdet kan udbedres for under gældende selvrisiko kr. 5.000, hvorfor forholdet allerede henset hertil ikke er dækket under ejerskifteforsikringen.

Med hensyn til klagers supplerende bemærkninger i øvrigt kan indklagede henholde sig til det i tidligere indlæg anførte."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af byggeteknisk tilstandsvurdering af 27/8 2022 fra klagerens rådgiver fremgår bl.a.:

"Indledning

D. 11.08.2022 har jeg gennemgået overstående ejendom, ved en visuel besigtigelse, uden destruktive indgreb.

Ved besigtigelse anvendes primært non-destruktivt værktøj, såsom lygter og måleapparater.

Der er tale om en vurdering af konstruktioners tilstand. EL og tekniske installationer er normalvis ikke omfattet.

...

Forundersøgelse

Ankenævnet for Forsikring

13.

100043

Ved telefoniske samtaler har jeg fået en fornemmelse af ejendommen og dens stand, og der er indhentet diverse oplysninger fra det offentlige, sammen med at I har fremsendt tilstandsrapport fra handlen.

Der er tale om traditionel landejendom fra 1910. Grundlæggende konstruktioner er de oprindelige, men der ses at være lavet tiltag i form af forsatsvægge, delvist støbte gulve, og delvist ældre plankegulve samt nyere laminatgulve udlagt på oprindelige gulv.

- Fundamenter af beton.
- Ydervægge af tegl, med forsatsvægge flere steder.
- Betontagsten med undertag

Nyt køkken opsat i 2010.

Udnyttelse af tagrum til yderligere 70m² beboelse. Etablering af værelser er sket i 2018, og på bagkant godkendt ved kommune i 2019.

Beskrivelse af forhold, hvor der bør ske udbedring eller undersøges nærmere
(punkter henviser til punkter i oprindelige rapport fra 11.08.2022)

Pkt	Forhold vurderet	Bemærkning
1	Tagfod/fodblik ikke korrekt udført. Undertag er ikke ført til tagrende men til ydervæg. Ingen ventiler i tagfod eller via ventiler i undertag Undertag faldet ned grund stor afstand mellem spær	Kondens og Vejrlig der trænger gennem klimaskærm/tagbelægning ledes på/i ydervæg. Ingen eller mangelfuld ventiler kan skabe skadelig kondens. Skadet/mangelfuldt undertag opsamler/leder ikke vand korrekt væk
2	Inddækning under skotrende mellem beboelse og garage/udhus er ikke udført korrekt	Tagsten er indlagt i væg i bunden af bølge, så vand ledes ind til mur og opfugter. Indvendigt ses da også misfarvninger
3	Mangelfuld inddækning under skotrende mod gårdsplads.	Wakaflex er åben i top og der mangler murklemskinne. Risiko for vandindtrængen og skade på bagvedliggende konstruktioner
4	EL-samledåse er skjult i sokkel.	Samledåser skal være tilgængelige
5	Trægulvskonstruktion i stuen ses at vafle en smule og der måles en lidt for højt fugtindhold i gulvet.	Alder kendes ikke, men konstruktionsopbygning bør undersøges for afklaring af udbedringsmetode/-muligheder.
6	1. sal ses at være selvbyg	Ses i udførelsen bla ved lange afstande mellem understøtninger, så vægbeklædning flere steder giver sig, og væg ved Walk-In er ikke fastgjort. Utrolig ringe eller manglende finish ses mange steder
7	Ingen dampspærre ved skunk	For at undgå skadelig rumfugt bør etableres en tæt dampspærre jf. krav til tæthed i bygningsreglementet
8	Selvbyg: Mangelfuld isoleringstykkelse skråvægge og på skunkvægge, samt kuldebroer nogle steder	Der ses 95 mm isolering, mens der burde være isoleret jf. krav i bygningsreglement

Ankenævnet for Forsikring

14.

100043

9	Gulvafløb ses tvivlsomt udført, med meget dybt til udløb samt en pakning der hænger ind i skål	Bør undersøges nærmere ang lovlighed. Svært tilgængeligt at rense og manglende tæthed kan give fugt- og/eller lugtgener
10	Rørføring til armatur i bruseniche er trukket forkert, ved at der er byttet rundt på kold/varm	Armaturet er således vendt på hovedet, for at blande vandet korrekt. Det giver begrænsninger i udvalget af armaturer fremadrettet.
11	Gulv i bryggers er delvist revnet og faldet sammen	Betonlaget er for tyndt til at være uarmet og omfang vil formodentligt udvikle sig
12	Sammenføjning af tagflader mellem fyrrum og bolig er utilstrækkelig	Det oplyses at der trænger meget vand ind ved regn. Der kan forventes at opstå følgeskader hvis ikke der udbedres.

Samlet konklusion

Ejendommen er vurderet til at være under middel stand sammenlignet med andre vedligeholdte ejendomme med samme alder og konstruktion. Der er mange forhold af mindre karakter, som bør udbedres af konstruktiv eller kosmetisk årsag, men der er også de forhold som her nævnes og som jeg blevet bedt om at kigge på. Skal man have et hus i mange år fremover bør der ske nogle tiltag for at undgå svigt Udbedres forholdene vil huset med normal vedligeholdelse, kunne henstå i mange år endnu."

Af klagerens advokats brev af 14/9 2022 til selskabet fremgår bl.a.:

"Som advokat for [klageren] retter jeg henvendelse, idet min klient har konstateret diverse alvorlige fejl og mangler ved ejendommen ... efter hans overtagelse, og i forbindelse med, at han er påbegyndt diverse arbejder, bl.a. udskiftning af tag. Min klient har kontaktet [klagerens rådgiver], der har gennemgået ejendommen den 11. august 2022. Jeg vedlægger byggeteknisk tilstandsvurdering af 27. august 2022. Det fremgår af den byggetekniske tilstandsvurdering, at der er følgende 12 alvorlige forhold:

...

Jeg skal ved nærværende anmelde de i den byggetekniske vurdering anførte forhold 1-12, idet jeg venligst anmoder om bekræftelse på, at forholdene anerkendes som skjulte fejl og mangler, der er dækket af ejerskifteforsikringen."

Af selskabets taksatorrapport af 17/11 2022 fremgår bl.a.:

"Skade ...: Tagfod/fodblik ikke korrekt udført. Undertag er ikke ført til tagrende men til ydervæg. Ingen ventiler fra tagfod eller via ventiler i undertag. Undertag faldet nede grund stor afstand mellem spær.

Forsikringspolice: Forbehold for punkt 1 i tilstandsrapporten.

Besigtigelse: Tag er belagt med betontagsten, tæt tagbelægning. Ved besigtigelsen ses undertag lagt ned til mur gesimsen. Nederste tagsten er efterfølgende lagt ned i mørtel oven på undertaget. Der ses ingen skade eller fugt i murværk/tag, grundet løsningen.

Årsag: Forholdet skyldes den måde forholdet er opbygget på.

Ankenævnet for Forsikring

15.

100043

Vurdering: Der er hverken tale om brud, lækage, svækkelse eller forhold der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed. Skadesbegrebet er ikke opfyldt.

Status: Forholdet er afvist.

...

Skade ...: Inddækning under skotrende mellem beboelse og garage/udhus er ikke udført korrekt. Mangelfuld inddækning under skotrende mod gårdsplads.

Tilstandsrapport:

1.3 Skotrender/inddækninger K3 Der mangler tætning og inddækning mellem bygningerne A og B, mellem tagbelægningen og muren. Note: Der er risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.

Forsikringspolice: Forbehold for punkt 1 i tilstandsrapporten.

Besigtigelse: Skotrende ved garage, tagsten er indlagt i væg i bunden af bølge, så vand ledes ind til mur og opfugter. Indvendigt ses da også misfarvninger.

Skotrende mod gårdsplads, Wakaflex er åben i top og der mangler murklemskinne. Risiko for vandindtrængen og skade på bagvedliggende konstruktioner.

Årsag: Forholdet skyldes den måde forholdet er opbygget på.

Vurdering: Forholdet er anmærket i tilstandsrapport og der er taget forbehold i policen.

Status: Forholdet er afvist.

...

Skade ...: 1.sal ses at være selvbyg.

Tilstandsrapport: 8.1 Indvendige vægge K1 Indervægge har mindre revner blandt andet ved trap-perepos og soveværelse i overetagen.

Generelle kommentarer til bygningens tilstand: Litra A, 1.sal, Litra B og C bærer præg af selvbyg og af varierende byggeteknisk kvalitet.

Sælger oplysninger: 1.4 Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke? Selvbyg. Det hele.

Besigtigelse: Stor afstand mellem understøtninger på vægbeklædninger. Væg til Walk-In er ikke fastholdt til gulvet. 1. salen bærer en del præg af selvbyg.

Vurderinger: Forholdet er anmærket og oplyst at der er tale om selvbyg i tilstandsrapport.

Status: Forholdet er afvist.

...

Skade ...: Ingen dampspærre ved skunk.

Tilstandsrapport: 1.13 Dampspærre K3 Dampspærren er monteret på den kolde side i skunkrum.
Note:

Ankenævnet for Forsikring

16.

100043

Forholdet giver risiko for at der kan opstå fugt og kondens i konstruktionen, hvilket kan medføre skader.

Forsikringspolice: Forbehold for punkt 1 i tilstandsrapporten.

Besigtigelse: I skunkrum ses ikke monteret dampspærre på skunkvægge. Der er ingen skader grundet ikke monteret dampspærre på skunkvægge.

Vurdering: Forholdet er anmærket i tilstandsrapporten, samt at skadesbegrebet ikke er opfyldt.

Status: Forholdet er afvist.

...

Skade ...: Selvbyg: Mangelfuld isoleringstykkelse i skråvægge og på skunkvægge samt kuldebroer nogle steder.

Tilstandsrapport:

Generelle kommentarer til bygningens tilstand: Litra A, 1.sal, Litra B og C bærer præg af selvbyg og af varierende byggeteknisk kvalitet.

Sælger oplysninger: 1.4 Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke? Selvbyg. Det hele.

Besigtigelse: I skunkrum ses isoleret mellem spær, varm skunk. Der er ikke isoleret på lodrette skunkvægge.

Vurdering: Der er hverken tale om brud, lækage, svækkelse eller forhold der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed. Skadesbegrebet er ikke opfyldt.

Status: Forholdet er afvist.

...

Skade ...: Gulvafløb ses tvivlsomt udført, med meget dybt til udløb samt en pakning der hænger ind i skål.

Tilstandsrapport: Ingen anmærkninger

Besigtigelse: Gulvafløb i badeværelse udført i plast med demonterbar vandlås. Afløb og vandlås er intakt.

Vurdering: Forholdet er lovligt. Der forligger ingen skade og/eller ulovlighed.

Status: Forholdet er afvist.

...

Skade ...: Rørføring til armatur i bruseniche er trukket forkert, ved at der er byttet rundt på kold/varm.

Tilstandsrapport: Ingen anmærkninger

Besigtigelse: Kold og varmtvands fremføring til brusearmatur er vendt i forhold til kold- og varmtvandsfordelingen i armaturet.

Vurdering: Forholdet er lovligt. Der forligger ingen skade og/eller ulovlighed.

Status: Forholdet er afvist.

...

Skade ...: Gulv i bryggers er delvist revnet og faldet sammen.

Tilstandsrapport: Pkt. 7: K2 Gulv i vaskerum har nogle områder med nedbrydninger i betongulv, samt flere steder revner.

Besigtigelse: I vaskerum ses betongulv delvis revnet og områder med nedbrydninger.

Vurdering: Forholdet er anmærket i tilstandsrapporten.

Status: Forholdet er afvist.

...

Skade ...: Sammenføjning af tagflader mellem fyrrum og bolig er utilstrækkelig.

Tilstandsrapport:

1.1 Tagbelægning/rygning K3 Tagbelægningen har flere plader med mosbegrøning, utætheder ved tagskruer samt revner og huller. Note: Forholdet medfører vandindtrængning og risiko for følgeskader på de underliggende konstruktioner.

1.2 Tagfald K3 Tagbelægningen har hældning under det anbefalede minimum på 14°. Note: Forholdet medfører synlig fugtindtrængning og opfugtning af de omkringliggende konstruktioner.

Besigtigelse: Sammenbygning mellem garage og udhus ses udført med metal indskud. Tagplader er kraftigt mosbegrøet, hullet og med revner. Taghældningen på udhuset er under den anbefalede hældning. Det er ikke oplyst at der er vandindtrængen ved sammenbygningen mellem de to tagflader.

Vurdering: Der er hverken tale om brud, lækage, svækkelse eller forhold der nedsætter bygnings værdi eller brugbarhed. Skadesbegrebet er ikke opfyldt.

Status: Forholdet er afvist."

Af selskabets oversigt af 4/1 2023 fremgår bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

18.

100043

Anmeldelse af 14.9.22	Frida afgørelse 17.11	Indsigelse fra advokat 15.12.22	Frida svar af 4.1.23
Taglod/todolik	Afvises - ikke en skade	Krav fastholdes. Skadesbegreb opfyldt.	Der foreligger ikke nye oplysning ved indsigelsen, hvorfor vi fastholder vores afvisning. Skade afsluttes.
Inddækning v/skotrende mellem beboelse og garage/udhus	Afvises - nævnt i tilstandsrapport og forbehold i police	Krav fastholdes f.s.v.s. bagside på ejendom, mellem beboelse og garage. Det anmeldte angår ikke pkt. 1.3. i tilstandsrapport og er forskellig fra punkt 1.1. og 1.2.	Indsigelse accepteret, vi skal bede om tilbud på reparation/supplering af inddækning. Afventer tilbud, fratrækkes SR på 5.000,-.
Mangehold inddækning under skotrende mod gårdsplads	Afvises - nævnt i tilstandsrapport og forbehold i police	Krav fastholdes. Der er utæthed, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten	Indsigelse accepteret, vi skal bede om tilbud på reparation/supplering af inddækning. Afventer tilbud, fratrækkes SR på 5.000,-.
El-samløbsse er skjult i sokkel	Afvises - da under kr. 5.000 i udbedring.	Frøfaldes.	Skade afsluttet
Traagulvkonstruktion i stuen. Væflet + højt fugtindhold	Afvises - nævnt i tilstandsrapport og forbehold i police	Frøfaldes.	Skade afsluttet
1. sal - selvbyg. Mangeholdt arbejde	Afvises - er nævnt i tilstandsrapport og oplyst om selvbyg	Krav fastholdes. Notering af selvbyg er ikke en samtidig notering/oplysning om mangler ved det udførte selvbyg.	Skadesbegrebet ikke opfyldt. Afvisning fastholdes. Skade afsluttes.
Ingen dampspærre ved skunk	Afvises - er nævnt i tilstandsrapport + skadesbegreb ikke opfyldt	Krav fastholdes. Der er ikke monteret dampspærre ved skunkvæg og dampspærre ved skråvæg er på rigtig side men ikke tæt. Skadesbegreb er opfyldt da 1. Manglende udbedring medfører risiko for kondens og derved følgende råd/skimmel p.g.s. kuldebroer og 2. Lang afstand mellem understøtninger medfører risiko for revner og utætheder.	Fastholder af skadesbegrebet ikke opfyldt. Afvisning fastholdes. Skade afsluttes.
Selvbyg. Mangeholdt isolering i skråvægge og skunkvægge	Afvises - skadesbegreb ikke opfyldt	Krav fastholdes. Der henvises til bemærkninger under skade 509 og 510.	Fastholder af skadesbegrebet ikke opfyldt. Afvisning fastholdes. Skade afsluttes.
Gulvafsplo - tvivlsomt udført	Afvises - ingen skade	Krav fastholdes. Der er tale om en skade.	Der foreligger ikke nye oplysning ved indsigelsen, hvorfor vi fastholder vores afvisning. Skade afsluttes.
Rørforing til amatur i bruchéniche - trukket forkert	Afvises - ingen skade	Krav fastholdes. Der er tale om en skade.	Forholdet fastholdes stadig at være lovligt. Alternativt kan armaturet skiftes til amatur med omvendt rørforing til kr. 2.100,-. Forholdet afvises under selvriskiko på kr. 3.000,-. Skade afsluttes.
Gulv i bryggers delvist revnet og falder sammen	Afvises - nævnt i tilstandsrapport	Frøfaldes.	Skade afsluttet
Sammenføjning af tagflader mellem fyrrum og bolig er ubistrukkelig	Afvises - skadesbegrebet ikke opfyldt	Krav fastholdes. Der er aktuel vandindtrængning.	Anmærkninger i TR pkt. 1.1 og 1.3 er retvisende. Afvisning fastholdes. Skade afsluttes.

Af selskabets mail af 6/6 2023 til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Vi fastholder vores tidligere afgørelse af den 4. januar 2023 og i det følgende får du en forklaring.

Vi kan derfor ikke godkende det fremsendte tilbud ... fra ... Tømrer- og Snedkerfirma i sin helhed.

Vi kan dog godkende de indhentede priser i punkt 3 & 12 fra ... Tømrer- og Snedkerfirma som vores taksator i forbindelse med skadebehandlingen, har anerkendt som dækningsberettiget.

Punkt 3 'Reparation ved skotrende inddækning i gårdside. Tætning af eksisterende og montering af afslutnings skinne samt wakaflex.'

Prissat i tilbuddet til 1.562,50 kr. inkl. moms, da forholdet kan udbedres for under selvriskiko på 5.000 kroner er forholdet derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 5A

Punkt 12 'Udbedring af defekt sammenbygning mellem baghus og skur. Der skal opbygges komplet ny inddækning med wakaflex fra underside af tagsten og ud på tagplader. Alle tagplader afrenses og gennem tørres, for klæb bar overflade. Tagsten i berørt område demonteres og rådskadet træværk udbedres. Wakaflex monteres og tagfladerne sammenføjes hermed.'

Ankenævnet for Forsikring

19.

100043

Prissat i tilbuddet til 14.000 inkl. moms. Erstatningen på 9.000 kr. efter modregning af selvrisiko udbetales ved fremsendelse af fakturakopi som dokumentation for udbedring.

Dine klienter/Vores kunder har tegnet en 5 årig ejerskifteforsikring med basisdækning, som dækker forhold, der alene udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 15. juli 2020 jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A-4B.

Forsikring dækker således ikke forhold, der alene består i manglende efterlevelse af offentligretlige forskrifter herunder bygningsreglementet og anden byggelovgivning jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5D.

Selvom noget muligvis er lavet håndværksmæssigt forkert skal det - for at være dækket af forsikringen - have givet skader. Hvis en konstruktion har bestået i flere år, uden at have bevirket skader eller tegn på skader, var der heller ikke en nærliggende risiko på overtagelsestidspunktet (min understregning)

Med basisdækningen er det som oplyst alene et spørgsmål om, hvorvidt der er indtrådt en skade eller om der var en nærliggende risiko for, at en skade vil opstå på overtagelsestidspunktet.

Efter min gennemgang af de anmeldte forhold, er jeg enig med taksatoren i, at det ikke er bevist, at der på overtagelsestidspunktet den 15. juli 2020 var yderligere dækningsberettiget forhold, end de forhold vi allerede har anerkendt som dækningsberettiget

Hvis du har nye oplysninger til sagen, som du mener har afgørende betydning for dækningsspørgsmålet imødeser vi disse fremsendt, ellers fastholder vi vores afgørelse."

Af policen fremgår bl.a.:

"For denne police gælder disse forbehold/klausuler

- Tilbud forlænges til og med d. 15.07.2020
- Udvidet dækning kan ikke tilbydes for de ulovlige bygningsindretninger, der er udført ved selv-/medbyg (punkt A i udvidet dækning), da tilstandsrapporten oplyser om selv-/medbyg i væsentligt omfang. Dette gælder alene den udvidet dækning og på de bygningsdele, der er opført eller repareret ved selv-/medbyg.
- Forsikringen dækker ikke fugtskader i tagkonstruktionen - herunder råd, svamp og skimmel - der er opstået som følge af den eller de utætheder, der er anmærket i tilstandsrapportens side 8 – 11 under punkt 1 'Tagkonstruktion/-belægning/skorsten'. Forbeholdet omfatter underlag for tagpap, spær, lægter, afstandslister, undertag og isolering.
- Forsikringen dækker ikke råd og trænedbrydende svampe i gulvkonstruktionen under de gulve, der er omtalt som gyngende/eftergivende i tilstandsrapportens side 8-12 punkt 7 'Gulvkonstruktion og gulve'."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

D Udbedring af manglende eller nedsat funktion af el-installationer i og på de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Forsikringsdækning efter punkt 4, litra D, forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til FRIDA.

E Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Forsikringsdækning efter punkt 4, litra E, forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til FRIDA.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

A Forhold under 5.000 kr.

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1910 – den 15/7 2020. Den 14/9 2022 anmeldte klageren flere forhold til selskabet. De påklagede forhold behandles særskilt i det følgende.

Ankenævnet for Forsikring

21.

100043

Nævnet bemærker indledningsvist, 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.

Tagfod/fodblik

Klageren har anført, at tagfoden/fodblik ikke er udført korrekt, og at forholdet medfører nærliggende risiko for skade. Han har anført, at undertaget er ført til ydervæk, at der ikke er ventiler fra tagfod eller via ventiler i undertag, og at undertag er faldet ned på grund af stor afstand mellem spær.

Selskabet har afvist dækning. Selskabet har anført, at tagkonstruktionen må være udført før 2009 på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten. Selskabet taksator har konstateret, at der er en tæt tagbelægning af betontagsten, og at der ikke er skader som følge af tagfoden. Selskabet har videre anført, at klageren i forbindelse med overtagelsen har påbegyndt diverse arbejder, herunder udskiftning af taget, og at forsikringen ikke dækker planlagt arbejde.

Det fremgår af byggeteknisk vurdering af 27/8 2022 fra klagerens rådgiver, at "tagfod/fodblik ikke korrekt udført. Undertag er ikke ført til tagrende men til ydervæg. Ingen ventiler fra tagfod eller via ventiler i undertag. Undertag faldet ned grund stor afstand mellem spær", og som bemærkning hertil, at "kondens og vejrlig der trænger gennem klimaskærm/tagbelægning ledes på/i ydervæg. Ingen eller mangelfuld ventilering kan skabe skadelig kondens. Skadet/mangelfuldt undertag opsamler/leder ikke vand korrekt væk".

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 17/11 2022, at "tag er belagt med betontagsten, tæt tagbelægning. Ved besigtigelsen ses undertag lagt ned til mur gesimsen. Nederste tagsten er efterfølgende lagt ned i mørtel oven på undertaget. Der ses ingen skade eller fugt i murværk/tag, grundet løsningen. Årsag: Forholdet skyldes den måde forholdet er opbygget på. Vurdering: Der er hverken tale om brud, lækage, svækkelse eller forhold der nedsætter bygnings værdi eller brugbarhed. Skadesbegrebet er ikke opfyldt".

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ved selskabets taksators besigtigelse ikke kunne ses skade eller fugt i murværk eller tag på grund af tagkonstruktionens opbygning.

Nævnet har i den forbindelse henset til, at tagkonstruktionen ikke er nævnt i tilstandsrapporten i forhold til ombygninger eller renoveringer foretaget af sælgeren, og at det derfor må lægges til grund, at tagkonstruktionen er udført før 2009.

Skotrende mellem beboelse og garage/udhus og inddækning under skotrende mod gårdsplads

Klageren har anført, at selskabet har accepteret dækning af forholdene den 4/1 2023. Klageren har videre anført, at forholdene medfører nærliggende risiko for skade.

Selskabet har over for nævnet afvist dækning med henvisning til, at forholdene er anmærket med K3 i tilstandsrapportens punkt 1.3, og at der videre er taget forbehold i policen. Selskabet har derudover anført, at inddækningen under skotrende mod gårdsplads kan udbedres for mindre end på 5.000 kr.

Af tilstandsrapportens punkt 1.3 om skotrender/inddækninger fremgår med karakteren K3, at "der mangler tætning og inddækning mellem bygningerne A og B, mellem tagbelægningen og muren". I noten er det anført, at "der er risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner".

Det fremgår af policen, at "forsikringen dækker ikke fugtskader i tagkonstruktionen – herunder råd, svamp og skimmel – der er opstået som følge af den eller de utætheder, der er anmærket i tilstandsrapportens side 8-11 under punkt 1 'Tagkonstruktion/-belægning/skorsten'. Forbeholdet omfatter underlag for tagpap, spær, lægter, afstandslist, undertag og isolering".

Ankenævnet for Forsikring

23.

100043

Det fremgår af byggeteknisk vurdering af 27/8 2022 fra klagerens rådgiver, at "inddækning under skotrende mellem beboelse og garage/udhus er ikke udført korrekt", og som bemærkning hertil, at "tagsten er indlagt i væg i bunden af bølge, så vand ledes ind til mur og opfugter. Indvendigt ses da også misfarvninger".

Det fremgår af byggeteknisk vurdering af 27/8 2022 fra klagerens rådgiver, at "mangelfuld inddækning under skotrende mod gårdsplads", og som bemærkning hertil, at "Wakaflex er åben i top og der mangler murklemskinne. Risiko for vandindtrængen og skade på bagvedliggende konstruktioner".

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 17/11 2022, at "skotrende ved garage, tagsten er indlagt i væg i bunden af bølge, så vand ledes ind til mur og opfugter. Indvendigt ses da også misfarvninger. Skotrende mod gårdsplads, Wakaflex er åben i top og der mangler murklemskinne. Risiko for vandindtrængen og skade på bagvedliggende konstruktioner. Årsag: Forholdet skyldes den måde forholdet er opbygget på. Vurdering: Forholdet er anmærket i tilstandsrapport og der er taget forbehold i policen".

Det fremgår af selskabets oversigt af 4/1 2023 vedrørende de to forhold, at "indsigelse accepteret, vi skal bede om tilbud på reparation/supplering af inddækning. Afventer tilbud, fratrækkes SR på 5.000,-."

Det fremgår af selskabets mail af 6/6 2023, at "vi kan dog godkende de indhentede priser i punkt 3 & 12 fra ... Tømrer- og Snedkerfirma som vores taksator i forbindelse med skadebehandling, har anerkendt som dækningsberettiget. Punkt 3 'Reparation ved skotrende inddækning i gårdsplads. Tætning af eksisterende og montering af afslutnings skinne samt wakaflex.' Prissat i tilbuddet til 1.562,50 kr. inkl. moms, da forholdet kan udbedres for under selvriskoen på 5.000 kroner, er forholdet derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 5A".

Ankenævnet for Forsikring

24.

100043

Nævnet må lægge til grund, at selskabet den 4/1 2023 har anerkendt dækningen af de 2 forhold, og at selskabet har bedt klageren om at fremlægge tilbud, hvorfra selvrisikoen fratrækkes.

For så vidt angår skotrende mellem beboelse og garage/udhus finder nævnet, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at forholdet ikke kan udbedres for mindre end selvrisikoen på 5.000 kr. Nævnet bemærker, at klageren i henhold til selskabets afgørelse af 4/1 2023 kan indhente og fremsende et tilbud på reparation af forholdet. Såfremt klageren fremsender dokumentation for højere udbedringsomkostninger, skal selskabets genoptage sagsbehandlingen af forholdet.

For så vidt angår den mangelfuld inddækning under skotrende mod gårdsplads finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet – der er prissat til 1.562,50 kr. inklusive moms af klagerens tømrer – kan udbedres for mindre end 5.000 kr.

1. sal – selvbyg

Klageren har anført, at de mangelfulde forhold på 1. salen underbygges af klagerens rådgivers vurdering af 27/8 2022, og at forholdene medfører nærliggende risiko for skade.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det ikke udgør en dækningsberettigende skade, at bygningsdele er udført som selvbyg. Selskabet har videre anført, at klageren i tilstandsrapporten er blevet gjort opmærksom på, at der er udført selvbyg på ejendommen.

Det fremgår af byggeteknisk vurdering af 27/8 2022 fra klagerens rådgiver, at "1. sal ses at være selvbyg", og som bemærkning hertil, at "ses i udførelsen bl.a. ved lange afstande mellem understøtninger, så vægbeklædning flere steder giver sig, og væg ved Walk-In er ikke fastgjort. Utrolig ringe eller manglende finish ses mange steder".

Ankenævnet for Forsikring

25.

100043

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 17/11 2022, at "stor afstand mellem understøtninger på vægbeklædninger. Væg til Walk-In er ikke fastholdt til gulvet. 1. salen bærer en del præg af selvbyg. Vurderinger: Forholdet er anmærket og oplyst at der er tale om selvbyg i tilstandsrapport".

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet bemærker videre, at klageren i tilstandsrapporten er blevet gjort opmærksom på, at der er udført selvbyg på ejendommen.

Dampspærre ved skunk

Klageren har anført, at der mangler dampspærre ved skunk, og at forholdet medfører nærliggende risiko for skade.

Selskabet har afvist dækning. Selskabet har anført, at forholdet er anmærket i tilstandsrapporten med karakteren K3, og at der er taget forbehold i policen. Selskabet har videre anført, at det udokumenteret, hvornår skunkvæggene er etableret, men at de formodes at være etableret før 2009, og at der ikke er registreret skader som følge af den manglende montage af dampspærre på skunkvægge.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 1.13 med karakteren K3, at "dampspærren er monteret på den kolde side i skunkrum". I noten er det anført, at "forholdet giver risiko for at der kan opstå fugt og kondens i konstruktionen, hvilket kan medføre skader".

Det fremgår af policen, at "forsikringen dækker ikke fugtskader i tagkonstruktionen – herunder råd, svamp og skimmel – der er opstået som følge af den eller de utætheder, der er anmærket i tilstandsrapportens side 8-11 under punkt 1 'Tagkonstruktion/-belægning/skorsten'. Forbeholdet omfatter underlag for tagpap, spær, lægter, afstandslist, undertag og isolering".

Det fremgår af byggeteknisk vurdering af 27/8 2022 fra klagerens rådgiver, at "ingen dampspærre ved skunk", og som bemærkning hertil, at "for at undgå skadelig rumfugt bør etableres en tæt dampspærre jf. krav til tæthed i bygningsreglementet".

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 17/11 2022, at "i skunkrum ses ikke monteret dampspærre på skunkvægge. Der er ingen skader grundet ikke monteret dampspærre på skunkvægge. Vurdering: Forholdet er anmærket i tilstandsrapporten, samt at skadesbegrebet ikke er opfyldt".

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Selvbyg – isolering i skråvægge og skunkvægge

Klageren har anført, at der mangler isoleringstykkelse i skråvægge og skunkvægge, og at der er kuldebroer. Han har anført, at der er nærliggende risiko for skade.

Selskabet har afvist dækning. Selskabet har anført, at klageren i tilstandsrapporten er blevet gjort opmærksom på, at der er udført selvbyg på ejendommen, og at der ikke er konstateret skader som følge af forholdet.

Det fremgår af byggeteknisk vurdering af 27/8 2022 fra klagerens rådgiver, at "selvbyg: Mangel-fuld isoleringstykkelse skråvægge og på skunkvægge, samt kuldebroer nogle steder", og som bemærkning hertil, at "der ses 95 mm isolering, mens der burde være isoleret jf. krav i bygningsreglement".

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 17/11 2022, at "i skunkrum ses isoleret mellem spær, varm skunk. Der er ikke isoleret på lodrette skunkvægge. Vurdering: Der er hverken tale om brud, lækage, svækkelse eller forhold der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed. Skadesbegrebet er ikke opfyldt".

Nævner finder, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af selskabets taksatorrapport af 17/11 2022, at der ikke er skader som følge af forholdet.

Gulvafløb

Klageren har anført, at udførelsen af gulvafløbet medfører nærliggende risiko for skade.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at gulvafløbet er lovligt udført, og at der heller ikke er registreret skader som følge af forholdet.

Det fremgår af byggeteknisk vurdering af 27/8 2022 fra klagerens rådgiver, at "gulvafløb ses tvivlsomt udført, med meget dybt til udløb samt en pakning der hænger ind i skål", og som bemærkning hertil, at "bør undersøges nærmere ang lovlighed. Svært tilgængeligt at rense og manglende tæthed kan give fugt- og/eller lugtgener".

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 17/11 2022, at "gulvafløb i badeværelse udført i plast med demonterbar vandlås. Afløb og vandlås er intakt. Vurdering: Forholdet er lovligt. Der forligger ingen skade og/eller ulovlighed".

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der foreligger manglende eller væsentlig nedsat funktion eller ulovlige forhold ved gulvafløbet, jf. forsikringens VVS-dækning i punkt 4.E. Nævnet finder videre, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets taksator har vurderet, at gulvafløb og vandlås er intakt, og at forholdet er lovligt.

Rørføring til armatur i bruseniche

Klageren har anført, at rørføringen til armaturet i bruseniche er trukket forkert, da der er byttet rundt på koldt og varmt vand, og at forholdet medfører nærliggende risiko for skade.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret en egentlig ulovlighed, og at der heller ikke er registreret skader som følge af forholdet.

Det fremgår af byggeteknisk vurdering af 27/8 2022 fra klagerens rådgiver, at "rørføring til armatur i bruseniche er trukket forkert, ved at der er byttet rundt på kold/varm", og som bemærkning hertil, at "armaturet er således vendt på hovedet, for at blande vandet korrekt. Det giver begrænsninger i udvalget af armaturer fremadrettet".

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 17/11 2022, at "kold og varmtvands fremføring til brusearmatur er vendt i forhold til kold- og varmvandsfordelingen i armaturet. Vurdering: Forholdet er lovligt. Der forligger ingen skade og/eller ulovlighed".

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der foreligger manglende eller væsentlig nedsat funktion eller ulovlige forhold ved rørføringen til armatur i bruseniche, jf. forsikringens VVS-dækning i punkt 4.E. Nævnet finder videre, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets taksator har vurderet, at forholdet er lovligt.

Ankenævnet for Forsikring

29.

100043

Sammenføjning af tagflader mellem fyrrum og bolig

Klageren har anført, at sammenføjningen er utilstrækkelig, og at forholdet medfører nærliggende risiko for skade.

Selskabet har anerkendt dækning af forholdet. Selskabet har tilbudt 9.000 kr. efter fradrag af selvrisko i overensstemmelse med klagerens fremsendte tilbud fra tømrer. Selskabet har anført, at klageren ikke har dokumenteret at have krav på yderligere erstatning.

Det fremgår af selskabets mail af 6/6 2023, at "vi kan dog godkende de indhentede priser i punkt 3 & 12 fra ... Tømrer- og Snedkerfirma som vores taksator i forbindelse med skadebehandling, har anerkendt som dækningsberettiget. ... Punkt 12 'Udbedring af defekt sammenbygning mellem baghus og skur. Der skal opbygges komplet ny inddækning med wakaflex fra underside af tagsten og ud på tagplader. Alle tagplader afrenses og gennem tørres, for klæb bar overflade. Tagsten i berørt område demonteres og rådskadet træværk udbedres. Wakaflex monteres og tagfladerne sammenføjes hermed.' Prissat i tilbuddet til 14.000 inkl. moms. Erstatningen på 9.000 kr. efter modregning af selvrisko udbetales ved fremsendelse af fakturakopi som dokumentation for udbedring".

Nævnet finder, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist at have krav på yderligere erstatning for det anmeldte forhold.

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.

Ankenævnet *for* Forsikring

30.

100043



Jens Kruse Mikkelsen

formand