

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. april 2024 blev i sag nr. 100321:

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 klage af 30/9 2023 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Hermed indgiver jeg på vegne af ... klage til Ankenævnet for Forsikring over Dansk Boligforsikring (herefter kaldet DBF).

Klager har tidligere klaget til DBF over deres afgørelser i nogle skadesager, men idet DBF har fastholdt at ejerskifteforsikringen ikke erstatter udgiften til udbedringerne af skaderne og klager mener at have en berettiget forventning om erstatning for skaderne, ser klager sig nødsaget til at bede om Ankenævnets vurdering af dækningsspørgsmålene i skadesagerne.

Bemærk klagers nummering **ikke** nødvendigvis matcher DBF's, idet der er skader som klager ikke har klaget over og som derfor udgår af nummereringen, hvilken nummerering derfor er overført til andre skader. Der er en tekst til hver skade for at undgå misforståelser.

Sagsfremstilling

Ejerskifteforsikringen er 5-årig og købt med forsikringsbetingelser nr. W.1.1.19 uden udvidet dækning. Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft 1. september 2021.

Klager anmeldte skade den 2. september 2021, altså dagen efter overtagelsen af ejendommen:

...

Den 6. september 2021 oplyste DBF om, at sagen var sendt til en konsulent:

...

Den 9. september 2021 anmeldte klager yderligere skader:

...

Ankenævnet for Forsikring

2.

100321

Den 10. september 2021 oplyser DBF, at de ikke vil anerkende at modtage anmeldelsen pr. mail og at anmeldelse skal ske via DBF's hjemmeside:

...

Den 11. september 2021 bekræfter DBF at anmeldelse to er modtaget:

...

Den 1. november 2021 får klager svar på anmeldelserne:

...

DBF afviser skaderne 1 og 2 i loftskonstruktionen efter oplukningen, som blev aftalt med DBF telefonisk, så DBF netop kunne se skaderne.

DBF afviser skade 3 som er den manglende understøtning af spærkonstruktionen.

DBF afviser skade 4, som er den manglende dampspærre, uanset at der er konstateret nedbrydningsskade i fodlister langs indersiden af ydervæggen på grund af fugt.

Skade 6 er forkert udført afblænding af ovenlysvinduer, hvor vindueshullerne var tilstoppede (overisolerede) med isolering uden ventilation eller måske er der tale om tidligere opfugtninger efter vandindtrængninger, som medførte afblændingerne. Her har DBF også afvist at erstatte udbedringen.

Afblændingerne er sket samtidigt med, at man har efterisoleret oven på eksisterende lag tagpap og udført et nyt tag af tagpap over isoleringen.

Skade 7 er for høj sokkel i forhold til gulvkonstruktionen. Her afviste DBF i første omgang at erstatte, fordi DBF ikke mener at der er skade, idet klager ikke havde gemt de rådne og smuldrede fodlister.

Den 1. november 2021 sender klager en klage til DBF:

...

Den 7. november 2021 genfremsender klager sin klage til DBF, fordi klager ikke har fået svar.

Den 7. december 2021 rykker klager igen DBF for svar på klagen:

...

Den 8. december 2021 får klager et henholdende svar om at skadebehandleres venter på 'sidste led i processen'.

Den 9. december 2021 får klager svar på klagen til DBF:

...

DBF afviser fortsat skaderne 1 og 2 i loftskonstruktionen.

DBF afviser fortsat skade 3 som er den manglende understøtning af spærkonstruktionen.

DBF afviser fortsat skade 4, som er den manglende dampspærre, og skriver noget om, at der ikke er skade i tag- og loftskonstruktion, men skaden drejer sig om manglende dampspærre i ydervægge, så der er umiddelbart ikke tale om et relevant svar på klagen.

Alle 4 badeværelser i huset er nye og udført i 2016. Det var klagers plan at bibeholde to af dem.

På det tidspunkt, hvor badeværelserne blev udført, var der krav om, at vådrum blev udført fugt-tætte og om at bagvedliggende konstruktioner ikke kan tage skade på grund af opfugtning. Her er de afblændede ovenlysvinduer opfugtede og svampeskadede, fordi de er fyldt helt op med isolering uden ventilationsmulighed.

Fugten fra badeværelset var trængt op i loftet. Brugen af bruser m.m. i vådzone har medført, at fugt kan trænge ud/ned og skade bagvedliggende konstruktion. Derfor var det nødvendigt - *mod klagers oprindelige plan* – også at renovere badeværelserne.

Skade 6 er forkert udført afblænding af ovenlysvinduer, hvor vindueshullerne var tilstoppede (overisolerede) med isolering uden ventilation eller måske er der tale om tidligere opfugtninger efter vandindtrængninger, som medførte afblændingerne. Her har DBF også afvist at erstatte udbedringen og åbenbart fastholder DBF afvisningen.

Skade 7 er for høj sokkel i forhold til gulvkonstruktionen. Her fastholder DBF afvisningen.

De to personer fra DBF der har været i huset for at besigtige, har begge sagt, at de godt kan se, at det er lavet forkert og regne ud, at det vil give fugtgennemtrængning.

Den 10. december 2021 sender klager en ny klage til DBF:

Den 24. februar 2022 – 2½ måned efter klagen – får klager svar med revurdering fra DBF:

...

DBF fastholder afvisningerne af skaderne 1, 2, 3, 4, 6 og 7, men anerkender en erstatning på 10.000 kroner for skade 8 om sokkel.

Den 23. marts 2022 anmelder klager et vandstik

...

Den 5. april 2022 beder DBF om billede og faktura af vandstikket.

Den 18. april 2022 sender klager foto og faktura for udbedring, så klager har vand i huset.

Den 8. maj 2022 rykker klager for svar på vandstikket.

Den 9. april 2022 skriver DBF:

...

Din anmeldelse, faktura og bilag i øvrigt er lagt til vurdering hos en VVS-konsulent, idet forholdet er udbedret.

...

Den 10. juni 2022 skriver DBF, at:

...

Den 29. juni 2022 afviser DBF at erstatte vandstikket med begrundelsen, at vandstikket er lovligt udført for et vandstik fra 1966 på trods af, at vandstikket ud fra de oplysninger klager har fået er udført i 2016 af de polske håndværkere og i øvrigt er med utæthed.

Det VVS-firma, som har udført VVS hos klager, har oplyst at det **ikke** var lovligt at have skjulte samlinger i 2016.

Røret var indmuret i væggen med skjulte samlinger. Der var utætte samlinger indstøbt i nyt betongulv, fordi man har flyttet vandstikket indvendigt, da bryggers tilbygning blev lavet i 2016 og sad på den væg midt i rummet, der i 2016 blev fjernet.

Det var VVS-firmaet, der fandt den ulovlige og utætte vandinstallation, da han besigtigede installationerne.

DBF blev kontaktet med det samme og her var svaret, at der ville være dækning for ulovlige VVS-rør, men kun indvendigt, så omkostningerne på faktura er kun for det indvendige arbejde og ikke den totale udgift for helt nyt vandstik, fra tapsted til vandstik stophane i vej.

Den 14. juli 2022 er en ny konsulent fra DBF ude for at besigtige.

Den 19. september 2022 skriver klageafdelingen til klager:

...

Klageafdelingen beder om oplysning om udbedringspriser på skader, der ikke var en del af de arbejder, som klager havde planlagt at udføre inden skaderne blev konstateret.

Den 19. december 2022 skriver klager til klageafdelingen og oplyser blandt andet, at:

'De ting jeg har søgt om dækning fra Dansk Boligforsikring, er nemlig ikke ting der var planlagt eller nødvendige at udføre, hvis ikke det var fordi der var de skader. Så opgørelsen i har fået, er omkostningerne, for skaderne'.

Den 20. september 2022 oplyser klageafdelingen at de vender tilbage:

...

Den 3. januar 2023 vender klageafdelingen tilbage og oplyser, at DBF kan anerkende at erstatte 50.000 kroner.

Den 4. januar 2023 svarer klager blandt andet, at:

'Vil gerne være med til at finde en løsning og dækning, så vi kan lukke sagen, men jeres tilbud om 50.000 kr kommer ikke i nærheden af, hvad jeg kan acceptere for ovenstående'.

Den 27. januar 2023 rykker klager DBF for svar.

Den 27. januar 2023 skriver DBF og fastholder et erstatningsbeløb på 50.000 kroner.

Den 25. januar 2023 vender klager tilbage og skriver:

...

Dette gentager klager den 28. januar 2023.

Den 2. april 2023 skriver klager igen til DBF:

...

Og klager skriver igen den 7. maj 2023:

...

Klager ser således ikke anden mulighed nu end at klage til Ankenævnet med henblik på at modtage Ankenævnets vurdering af, hvilken erstatning for udbedring af skaderne, som Ankenævnet vurderer klager har krav på. Dette skyldes, at DBF er ophørt med at svare klager efter svaret den 3. januar 2023.

Skade 1 + 2 – Manglende ventilation i loftskonstruktion

DBF har afvist skade 1 og 2 efter oplukningen aftalt med DBF telefonisk, så DBF kunne besigtige skaderne i loftskonstruktionen.

DBF har i forbindelse med klagers klage til DBF erkendt, at:

'Hvad angår selve konstruktionen, vurderes det, at der, som du selv skriver, ikke er tale om en sædvanlig konstruktion. Både hvad angår den manglende ventilation, og det indvendige tagudhæng'.

Der er tale om en bygning, som er opført oprindeligt i 1966, men i 2016 er der udført en beboelse i en tidligere gårdhave, som har fået bygget overdækning/tag henover. Der er således tale om en nyligt tilbygget tagkonstruktion, som er tilføjet den oprindelige tagkonstruktion. Huset har været U-formet og ind i mellem U'et har man overdækket midterstykket, så der bliver flere boliger/mere beboelsesareal.

I forbindelse med, at klager vil montere et nyt dørparti falder der noget isolering ud af hullet i loftet og klager kan se op i tagkonstruktionen. Klager kan se at loftet er sortsværter af skimmelsvampevækst. Klager kan ikke se, at der er etableret ventilation.

Klager anmelder til DBF og her får han besked om, at han kan tage loftet ned og tage fotos til ejerskifteforsikringen til brug for deres vurdering. Klager tager derfor omkring halvdelen af loftet ned. Klager tager fotos

af loftet og sender til DBF. Det er omkring 23 m² som er sortsværtet af skimmelsvampevækst, hvilket er i usædvanligt omfang i en relativ ny tagkonstruktion.

Klager ringer igen til DBF efter cirka 1 m² er åbnet op og får besked på at åbne mere op og tage billeder.

Klager ringer igen efter 10m² er åbnet, fordi klager kan se grunden til skaden. Klager kan konstatere at skimmelvæksten er opstået på grund af opfugtning i etageadskillelsen/loftskonstruktionen, fordi den i forbindelse med sælgers ombygning i 2016 er blevet udført konstruktionsmæssigt forkert. Når etageadskillelsen/loftskonstruktionen er udført forkert og der er sket opfugtning og skimmelvækst som følge heraf, er det hele loftet være skadet (23m²), idet det er udført ens.

Ved sidste henvendelse gør klager DBF opmærksom på at det er så slemt, at vi ikke kan opholde os i huset og det lugter ulideligt. Klagers mor med astma kan ganske enkelt ikke trække vejret i huset, så klager får lov til at fjerne resten og bortskaffe isolering, hvis blot han tager billeder af, hvordan det ser ud inden fjernelse.

Det ses af fotos, at det oprindelige udhæng på bygningen - der hvor der er udført nyt tag ved inddragelse af arealet i midten - er dækket helt til af den nye loftkonstruktion, der inden nedtagningen sad og spærrede for tagudhænget. Udhænget er visse steder ganske enkelt bygget ind i tagkonstruktionen og lukket af med loftsbeklædningen.

I tagudhænget - der går ind over loftet - trækker der kulde ind, når der er koldt. Derfor opstår der kondens i konstruktionen. Det isoleret loft havde store problemer med fugt på begge sider. Da

kulden kan trække ind fra siden, har isoleringen ikke nogen effekt. Isolering var isoleret helt op til tag uden nogen ventilation. Udførelsen blokerer for ventilationen fra resten af huset, der skulle kunne ventilere til det fri, som det før sælgers ombygning var bygget til.

...

Eksempler på sortsværtet isolering

...

Plader sortsværtede og isolering ligger helt oppe under pladerne uden ventilation.

...

Her er vi inde over husets andet tag, som overdækningen er sammenbygget med.

...

Problemet med opfugtning og skimmelvækst er i hele bygningens tagkonstruktion.

Klager oplever, at de næsten ikke kan trække vejret, mens arbejdet og fotograferingen fandt sted. DBF oplyste at klager skal begrænse skaden og ikke ødelægge mere af loftet end tilfældet var nu, før taksator har besigtiget.

Besigtigelsen sker først flere uger efter og på det tidspunkt er konstruktionen udtørret, fordi den har stået åbnet og der er luftet dagligt ud (sket ventilering på den måde).

Der er efterisoleret i taget.

Taksator oplyser til klager, at der 'bare' skal bores igennem taget, men derved vil det nye efterisoleringslag blive gennemboret samtidigt med eksisterende tagkonstruktion og efterisoleringseffekten vil blive forringet ved den løsning.

Taget er buildup, hvor der er isoleret direkte oven på det gamle paptag, hvorefter der er udført et nyt pap-tag over denne nye isolering. Hvis man borer hul nede fra nederste lag isolering gennem buildup og isoleringen mellem de to tage, så har øverste lag isolering ingen effekt. Taksator var af den opfattelse, at der stadig var effekt ved isoleringen, men isoleringsevnen nedsættes væsentligt, når isoleringen er opfugtet og skimmelskadet.

Der er derudover isoleret helt op til undersiden af tagpladen så der ikke kan ventileres uden at ændre i konstruktionen. Der er heller ikke udført tagudhæng (adgang til ventilation, som kom fra tagudhæng) i forbindelse med overdækningen, som der kan ventileres igennem, så der er ingen mulighed for ventilation. Derfor er der opstået en skade i konstruktionen.

Der er tagudhæng i den eksisterende tagpladekonstruktion, som blev efterisoleret i 2016 af sælger og også her er der isoleret helt op til tagbelægningen.

Det skadede tag på 23m² og bryggers loft var isoleret til underside af nyt paptag. Resten af det eksisterende tag har på grund af det forkerte tag i 'Uét' og bryggersloft fået ventilationen til det fri blokeret.

Klager har i samråd med en arkitekt ændret opbygningen af taget, så der ikke fremadrettet fortsat opstår fugt/kondens i tagkonstruktionen med flere skader til følge.

Ankenævnet for Forsikring

7.

100321

Udgifter for udbedring af svamp i taget, ca 27 m2

- Demontering af loftbeklædning, forskalling, opklodsning, ståltråd og isolering
- Oprydning og deponering af affald på genbrugsplads 3 gange
- Hente og opstilling af stillads og afrensning af skruer og søm m.m. fra profilloftbeklædning
- Afrensning af krydsfiner tagplader og andet svampe angrebet med Protox Hysan med køkken svampe og klude, 4 gange over 4 dage
- Overfladebehandling af afrenset og spærtømmer, med Protox skimmel, 2 gange over 2 dage
- Montering af spærtømmer som opretning af loft, da eksisterende var med meget opklodsning og spærtømmer, (er hurtigere og billigere end opklodsning). Samt klargøring / afrensning af eksisterende spær, inden montering af mulig.
- Montering af mineraluld batts, dampspærre og folieklæber af loft
- Montering af loftforskalling
- Fjerne stillads og oprydning

Total timer for udbedring af loft =

131 timer totalt

Pris for ovenstående arbejde 450 kr ekskl. moms / time

58.950 kr

Materialer til udførelse af ovenstående: (priser er ekskl. moms)

- Bajonet, stiksav og vinkelsliber klinger til demontering og afrensning af loft 300 kr
- Handsker, masker og heldragter til demontering af svampe angrebet loft og til behandling af loftet flere gange med Protox 760 kr
- 10L Protox Hysan og 5L Protox skimmel, samt forstøver 2.780 kr
- Spærtømmer, mineraluld, dampspærre, folieklæber, forskalling, affaldssække og div skruer 5.380 kr
- Engangsadgang til genbrugsplads med trailer 3 gange 732 kr

Total materiale pris =

9.952 kr

Total udbedring af svampeskade (timer + materialer) =

68.902 kr

Udgifter for udbedring af bryggersloft

- Demontering af loft beklædning, loftforskalling og lidt isolering
- Demontering af tagudhæng og stjern der går gennem loft og lukker for ventilation (fjernes til inde fra til yderside af ydervæg)
- Afrensning af spær for ståltråd, skruer m.m. for nyt loft kan monteres
- Oprydning og deponering af demonteret materialer
- Afrensning af tagkrydsfiner med Protox Hysan og bagefter Protox Skimmel
- På foring af spær for at der er plads til samme mængde isolering og ventiler over (elektriker til demontering/ genmontering af kabler i vejen for arbejde)
- Boring og savning i tagkonstruktion, for at ventilationen kan komme rundt i loftet
- Fugning og tætning af ydervæg i begge sider, hvor tagudhæng er fjernet
- Montering af mineraluld batts, dampspærre og folieklæber af loft
- Montering af loftforskalling
- Montering af ventilationsriste i tagudhæng
- Oprydning og deponering af affald fra opbygning af bryggersloft og svamp i taget

Total timer for udbedring af bryggersloft =

42 timer totalt

Pris for ovenstående arbejde 450 kr ekskl. moms / time

18.900 kr

Materialer til udførelse af ovenstående: (priser er ekskl. moms)

- Bajonet, stiksav og vinkelsliber klinger til demontering og afrensning af bryggersloft 400 kr
- Handsker, fugemasse, støvmasker, 1L Protox Hysan 850 kr
- Spærtømmer, mineraluld, dampspærre, folieklæber, forskalling, affaldssække og div skruer 3.380 kr
- Runde ventilationsriste, montagelim 390 kr
- Engangsadgang til genbrugsplads med trailer 1 gang 244 kr
- Elektriker demontering / genmontering 2980 kr

Total materiale pris =

8.244 kr

Total udbedring af bryggersloft (timer + materialer) =

27.144 kr

Skade 3 – Spærkonstruktion er ikke tilstrækkeligt understøttet

Der er under sælgers ombygning i 2016 fjernet en væg. Væggen er fjernet i bryggers.

Ved DBF's besigtigelse var der understøttet med 'soldater' for at holde konstruktionen på sin plads og undgå skade. Det er derfor ikke korrekt, når DBF i deres afvisning skriver, at spærkonstruktionen var tilstrækkeligt understøttet af en teglstensoverligger.

Der var ikke soldater under da DBF besigtigede, men det kom der efter ingeniøren havde været her. Ingeniøren kunne inden han havde regnet på det, se at konstruktionen ikke kunne holde og det skulle der gøres noget ved straks var hans konklusion. Ifølge hans beregninger, er den monteret I-profil på billedet, som er kravet til, at kunne bære de bjælkespær, der ikke længere er understøttet af den bærende ydervæg.

En teglstensoverligger er ikke i sig selv stærk nok til at understøtte og fordele vægten fra tagkonstruktionen. Derfor var der opsat understøtning.

Konsulenten kunne have bedt klager flytte understøtningen, men det skete ikke og formentlig fordi konsulenten var klar over, at der var en væsentlig styrkesvækkelse af konstruktionen ville træde tydeligt frem:

...

Bemærk at understøtning var nødvendig på grund af styrkesvækkelsen for at undgå skade (ovenstående billede er af I-profilet, der er lagt i fra bærende ydervæg til ydervæg).

Bryggerset er tilbygget og det er direkte synligt, at spær ikke er understøttet, da loftet var nedtaget. Man kunne se direkte ud i det fri. Der var ingen isolering dette sted. Væggen er stoppet, da de polske håndværkere sælger havde entreret med nåede til tagudhænget (ingen isolering og væg eller andet har ikke lukket af mod det udvendige).

Loftsisoleringen er i øvrigt også dette sted uden ventilationsmulighed.

Ved tilbygningen har sælger ønsket at få et større bryggers og har derfor fjernet væggen. Her er der blot udført en tegloverligger, som slet ikke er stærkt nok til at tage imod lasten fra tagkonstruktionen. Under indvendig ikke bærende væg løber kabler og klagers el-installatør oplyser om brandfare, hvis der sker sætning dette sted.

Der er tale om en styrkesvækkelse af konstruktionen, som er opstået i forbindelse med sælgers ombygningsarbejde i 2016.

Udgifter for jerndrage i bryggersloft

- Hente og understøtning af tag / spær med soldater
- Demontering af tegloverligger og tilpasning af mur til ståldrage
- Tilpasning af spær så de sadler ind i stålprofil og der er plads til stål
- Blanding af blokfix og montering af vederlagsplader og rengøring af redskaber
- Tilpasning af ståldrage i længde og hjælpe med at løfte ståldrage ind i bryggers og op på plads
- Opklodsning og montering af spær ind i stålprofil
- Oprydning og deponering af affald

Total timer for ståldrage i bryggersloft =
Pris for ovenstående arbejde 450 kr ekskl. moms / time

20 timer totalt
9.000 kr

Ankenævnet for Forsikring

9.

100321

Materialer til udførelse af ovenstående: (priser er ekskl. moms)

• Statiske beregning på ståldrage	2.000 kr
• Montering af underentreprenør (8 mandtimer af 472 kr / time)	3.776 kr
• Galvanisering og ståldrage til bryggers, vederlagsplader og løfte hejs	5.785 kr
• Bajonet, stiksav og motorsav klinge og brændstof til tilpasning af bryggersloft	580 kr
• Handsker, blokfix, div skruer, plastopklodsning og stor diamant vinkelsliber klinge	1.130 kr
• Tømmer til understøtning af tag / spær	420 kr

Total materiale pris = 13.691 kr

Total udgifter ved jerndrage bryggersloft (timer + materialer) = 22.691 kr

Skade 4 – Dampspærre mangler og har medført fugt i væg-/gulvkonstruktionen

I badeværelsesvægge udført i 2016 er dampspærre udført forkert. Der er konstateret opfugtning i væggen af den grund. Fejlen består i, at der ikke er dampspærre, hvilket der var krav om i 2016, som er udførelses-tidspunktet for sælgers ombygning.

Grunden til at der skal være dampspærre er netop, at dampspærre fungerer som en tæt membran, der sørger for, at fugtig indeklimaluft ikke trænger ud i bygningens vægge med skader til følge.

Når der er konstateret opfugtning på grund af at der helt mangler dampspærre i badeværelsesvægge efter renoveringen i 2016, er det klagers opfattelse, at der bør være tale om en dækningsberettiget skade over ejerskifteforsikringen, fordi fugt er trængt ud i de vægge, der er om badeværelserne.

Der er konkret sket en skade på grund af manglende dampspærre, idet fugt har nedbrudt fodlisten, se skade 8. Var der monteret dampspærre og med korrekt overgang til gulvkonstruktionen, ville skaden ikke være sket.

Det er klagers opfattelse, at en manglende bygningsdel – i dette tilfælde dampspærre i vægge – er en skade, når det er påvist at opfugtning har medført nedbrydningsskade i fodliste på grund af manglende dampspærre. Klager henviser til, at manglende bygningsdele i sig selv er en skade, hvis de er årsag til skade eller at den manglende tilstedeværelse af bygningsdelen erfaringsmæssigt udgør en nærliggende risiko for skade.

Skade 5 – Vandstik skal være indmuret og det er ikke udført korrekt inde i bygningen

Det er klagers opfattelse, at vandstikket er udført i 2016 i forbindelse med sælgers ombygning.

Vandstikket skal ikke være indmuret, men der må lovmæssig ikke være skjulte samlinger på rør og det var der, når røret var indmuret i væg og støbt ned i beton. Der 7-8 samlinger skjult og en af samlingerne i øvrigt konstateret utæt.

Vandstikket har ikke været en del af klagers planlagte udbedringer, idet klager ikke var klar over, at der var noget i vejen med vandstikket før anmeldelsestidspunktet.

Vandstik i bryggers er ikke indmuret, hvilket det skal være i henhold til reglerne på området og burde have været udført således:

...

I stedet for er vandstikket indvendigt udført som det ses herunder, hvilket næppe er udført af en autoriseret VVS-installatør:

...

Klager kræver erstatning fra ejerskifteforsikringens basisdækning for udbedringen af den ulovlig VVS-installation.

Her er beton hugget op af entreprenør med 1,6 ton mini graver og da der ikke fandtes tegninger for rørføring af vandstik hos kommunen, er gulvet hakket op og fuldt til sokkel indvendigt. Da sælger havde tilbygget bryggers har sælger ændret placering, så røret havde samlinger, så det kunne dreje og nå sin nye placering. Der skulle derfor udføres en ny rende og i fugleflugtslinie fra placering til stophane i vej.

Udgifter for udbedring af ulovligt vandstik indvendigt i hus

Faktura fra VVS vedhæftes som bilag i e-mail

Total udgifter for vandstik ifl faktura =

20.372 kr

Skade 6 – Aflændede ovenlysvinduer

Sælger har i 2016 ombygget og i den forbindelse ikke aflændet ovenlysvinduer korrekt, hvorfor der er sket opfugtning af bygningskonstruktionen.

Det er tale om opstået kondensdannelse, fordi det kan ses, at fugten kommer nedefra og ikke oppefra på de seks ovenlysvinduer. Det er et faktum, at vindueshullerne har været proppet helt til med isolering, hvilket også dokumenterer, at det er en kondensskade på grund af overisolering uden korrekt ventilation.

Sælger har valgt at aflænde ovenlysvinduerne interimistisk og forkert i håb om ingen opdagede dette i stedet for enten at udskifte ovenlysvinduerne eller lade dem aflænde korrekt. Det har været billigere for sælger at udføre det sådan i forbindelse med at sælger fik udført det nye tag. Flere af vinduerne sad, hvor der var blevet udført vægge i 2016.

Som det ses af klagers fotos, så er der skimmelvækst opstået som følge af fugt/vand i bygningskonstruktionen:

...

Her ses et foto fra de fire badeværelser.

Klagers planlagte nedlæggelse af to af de fire badeværelser indeholdt ikke udbedring af de forkerte aflændede vinduer, idet klager ikke før nedtagningen af loftet – som skete på foranledning af DBF – at aflændingerne var foretaget helt forkert og at dette havde medført fugtskader og skimmelvækst i loftskonstruktionen.

Sælger har ombygget og fyldt op med isolering i vindueshullerne og ikke korrekt udført aflænding og som følge deraf er opfugtning og skimmelvækst, hvilket har medført nedbrydningsskader og skimmelvækst i perioden fra 2016 og frem til nu.

Klager har konstateret og påvist over for DBF, at der er sket en opfugtning med følgeskade i form af nedbrydningsskade og skimmelvækst i tagkonstruktionens vindueshuller.

Skade 7 – Sokkelkonstruktion

Ved DBF's besigtigelse er der betonsokkel, som er afsluttet med leca blokke. Der er en sokkelpap mellem lecablok og ydermur. Sokkelpap er placeret over gulvhøjde, hvilket DBF i mailen med afslaget bekræfter kan foranledige, at der kan trænge fugt ind via leca blokken.

Når konsulenten ved besigtigelsen ikke kan konstatere en aktuel opfugtning skyldes det blandt andet, at der har været åbnet op efter at den nedbrudte fodliste blev fjernet, men på fotoet herunder ses resterne fra fodlisten.

Klager har sandsynliggjort skaden og DBF har skriftligt erkendt at det er muligt, at der kan trænge vand ind.

DBF har ret i at billigste korrekte udbedringsmetode er, hvad DBF er forpligtet til at tilbyde klager – vel og mærke under forudsætning af, at den billigste udbedringsmetode rent faktisk ubedrer skaden.

...

Fodlisten er helt smuldret som det ses af de omkringliggende 'træpinde' og det vidner om, at der er indtrængende fugt på grund af måden, som den nye konstruktion fra 2016, der er udført forkert.

Sælger har fået udført dette arbejde i forbindelse med, at sælger inddrager de 23m² terrasse/areal, som var midten af huset ('Uét'). Det er et og samme rum. De træpinde på billedet er ikke fra fodlisten men fra noget andet, da fodlisten slet ikke var så 'fin'. Den var så rådden og dårlig, at man ikke kunne røre eller gribe fat i den, idet den smuldrede ved den mindste berøring og kunne ikke samles op har klager oplyst.

Alle arbejderne er udført i 2016 og udført af polske håndværkeren har sælgers sælger/forretningspartner oplyst til klager.

Ankenævnet for Forsikring

12.

100321

Udgifter for udbedring af for høj sokkel, der trækker fugt ind

- Opbygning af midlertidig skærmvæg af krydsfiner og presenning (huset vil ellers åben og udsat for regn og indbrud)
- Demontering af vindue og terrassedør forsigtigt, i håb om genmontering (terrassedøren kunne ikke demonteres uden at gå i stykker)
- Demontering af 2 lag gips, dampspærre og isolering indvendigt
- Afsavning og demontering af 1 på 2 facadebeklædning og vægskellet
- Nedsavning, afhakning og slibning af sokkelsten til korrekt niveau
- Oprydning og deponering af affald 2 gange med trailer

Da vægkonstruktion er bygget sammen med taget og en demontering af væggen og facadebeklædning, vil være meget besværlig og omkostelig, er en billigere løsning med at lade toppen være og montere en skydedør i fuld væg bredde valgt (også billigere fordi eksisterende terrassedør tog skade og skulle skiftes til ny og undgå en masse væg overfladebehandlinger)

- Maling 2 gange og montering af drypnæse med over skydedør og under facadebeklædning
- Fjerne/ genmontere terrassesten op ad sokkel og pudsning af nedskåret sokkel
- Montering af skydedør (kran hjælp med sugeskopper)
- Montering af isolering og lysning omkring skydedør
- Demontering af skærmvæg og oprydning, samt deponering af affald
- Maling af sokkel udvendigt

Total timer for udbedring af for høj sokkel =

59 timer totalt

Pris for ovenstående arbejde 450 kr ekskl. moms / time

26.550 kr

Materialer til udførelse af ovenstående: (priser er ekskl. moms)

- Bajonet, stiksav og vinkelsliber klinger til demontering og afrensning af facadevæg
- Handsker, maling, pensel, plast opklodsning, støvmasker
- Skydedør fra Rationel
- Kran med sugeskop løfter til montering af tung skydedør
- Fugning over drypnæse og omkring skydedør inde og ude
- Sokkel puds, isolering, karmskruer, maling og div skruer
- Reglar, krydsfinerplader og presenning (midlertidig skærmvæg)
- Engangsadgang til genbrugsplads med trailer 3 gange

600 kr

550 kr

18.361 kr

3.000 kr

1480 kr

1.420 kr

2.575 kr

732 kr

Total materiale pris =

28.718 kr

Total udbedring af for høj sokkel (timer + materialer) =

55.268 kr

Klager venter nu på, at Ankenævnet gør DBF bekendt med klagen og afventer DBF's svar i klagesagen."

Selskabet har den 26/10 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

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

Indledning

Klagen vedrører flere forhold, herunder manglende ventilation i loftskonstruktionen, manglende understøtning af spærkonstruktion, manglende dampspærre, fejlkonstrueret vandstik, forkert afblændede ovenlysvinduer og forkert placeret sokkelpap. Klager ønsker forholdene dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har tilbudt klager en kontanterstatning på 50.000 kr. til udbedring af hhv. manglende ventilation og vandstik.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 17. august 2021. Følgende fremgår af salgsoptillingen (fremlagt som **bilag B**):

'Byg jeres drømmehus!'

Ønsker I at sætte jeres eget præg på boligen eller opføre et nyt hus, er her en rigtig god mulighed.

Den nuværende ejendom har tidligere været benyttet til udlejning og står foran enten en gennemgribende renovering eller nedrivning.

Grunden har en høj beliggenhed og giver mulighed for at placere huset rigtigt på grunden i forhold til solen, hvor man samtidig kan udnytte grundens høje beliggenhed til et kig ud over området.

Den nuværende bebyggelse på 208 kvm har været opdelt i flere forskellige lejemål.

Grundens størrelse er på hele 984 kvm og med en bebyggelsesprocent på 25 giver dette mulighed for at opføre en god stor ejendom. Bygninger må foruden kælder opføres med én etage plus udnyttet overetage med en byggehøjde på maksimalt 8,5 meter i højden.'

I købsaftalen (fremlagt som **bilag C**) aftaler køber og sælger:

'Derudover er køber bekendt med at have konstateret ved besigtigelse med egen håndværker, at ejendommen er i meget dårlig stand og trænger til gennemgribende renovering og ejendommen handles til en grundpris og bygningen ikke repræsenterer nogen værdi.

Alle fremtidige forhold herom er sælger og medvirkende ejendomsmægler uvedkommende og sælger fralægger sig ethvert ansvar som følge af bygningens stand og køber accepterer, at der, hverken nu eller senere, kan gøres krav gældende mod sælger i den anledning, det være sig i form af erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen. Parterne er enige om, at der er taget højde for dette forhold i købesummen.

Ligeledes erklærer køber at være gjort bekendt med, at der foreligger afslag på ejerskifteforsikring fra Frida Forsikring begrundet i bygningernes stand.'

Til trods for, at det mellem køber og sælger er aftalt, at ejendommen ikke repræsenterer nogen værdi, tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 18. marts 2021.

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

Det fremgår af tilstandsrapporten, at ejendommen henligger forladt.

Den 2. september 2021 anmelder klager, at der mangler ventilation i tagkonstruktionen. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag D**.

Den 11. september 2021 anmelder klager flere yderligere forhold. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag E**.

Den 17. september 2021 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotater fremlægges som **bilag F** og **bilag G**.

Den 1. november 2021 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages den 10. december 2021 til DBF's interne klageafdeling, som den 24. februar 2022 fastholder dækningsafslaget.

Den 23. marts 2022 modtager DBF en yderligere klage fra [klagerens tidligere repræsentant] på vegne af klager. Klagers repræsentant bliver oplyst om, at sagen allerede er behandlet af klageaf-

delingen. Der tilbydes dog en genbesigtigelse med henblik på at finde en mindelig samlet løsning på de anmeldte forhold.

DBF mødes herefter med klager på ejendommen for at drøfte sagen og de anmeldte forhold. I forlængelse heraf fremsender klager den 23. august 2022 en opgørelse til DBF over de udgifter, som han forventer dækket. Opgørelsen fremlægges som **bilag H**.

Den 19. september 2022 skriver DBF til klager og beder om at få fremsendt fakturaer og oplysning om, hvem der har foretaget udbedring. DBF gør samtidig klager opmærksom på, at arbejder omfattet af klagers planlagte renovering ikke er dækket, og beder derfor klager om at begrænse opgørelsen til klagers merudgifter.

Klager oplyser til DBF, at håndværkerne ikke har udstedt fakturaer endnu, men at de rykker for deres penge.

Den 3. januar 2023 har DBF fortsat ikke modtaget fakturaer fra klager, og selskabet tilbyder klager en samlet kontanterstatning på 50.000 kr. som en afslutning på sagen, da en stor del af de udgifter, som fremgår af klagers opgørelse, er en del af den meget omfattende renovering/ombygning, som klager er i gang med.

Klager oplyser den 4. januar 2023, at arbejdet er udført af hhv. klager selv (50 %) og klagers 'makker og selvstændige tømrermester' (50 %).

Klager fremsender efterfølgende endelig en faktura udstedt den 23. februar 2023, hvilken fremlægges som **bilag I**. Fakturaen er udstedt af [virksomhed] – klagers egen enkeltmandsvirksomhed.

DBF's klageansvarlige beder om besigtigelseskonsulentens bemærkninger til fakturaen. Mail fra besigtigelseskonsulenten fremlægges som **bilag J** og bilag udarbejdet af besigtigelseskonsulenten som **bilag K**.

Ved en fejl får DBF ikke svaret klager, men fakturaen giver ikke grundlag for at ændre den tilbudte erstatning.

Supplerende korrespondance fremlægges som **bilag L**. Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Vandstik

Forholdet omkring ulovligt vandstik anmeldes af klager den 23. marts 2022. Klager fremsender faktura for udbedring den 18. april 2022.

Fakturaen på 25.465 kr. inkl. moms er dækket i fuldt omfang og indeholdt i den tilbudte kontanterstatning på 50.000 kr.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en udbedring af de anmeldte forhold.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 17. august 2021 var forhold ved ejendommen, som udgjorde en dækningsberetti-

gende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Det påhviler også klager at bevise, at de anmeldte forhold ikke udbedres i forbindelse med den omfattende renovering og ombygning, som klager har udført efter overtagelsen, og at klager har krav på et højere beløb end de 50.000 kr., som DBF har tilbudt som kontanterstatning.

Der er tale om et parcelhus fra 1966, som forud for klagers overtagelse har været lejet ud. Ved klagers overtagelse fremstår ejendommen således indrettet med 4 individuelle lejemål.

Klager, som er [håndværker] og indehaver af enkeltmandsvirksomheden ..., har efter overtagelsen bygget ejendommen om til et enfamilieshus. Plantegning fra før og efter ombygningen fremlægges som **bilag M**.

Planen for ombygningen er dateret, før klager overtog ejendommen. Nærbillede af datoen fremlægges som **bilag N**.

Urigtige oplysninger ved aftalens afslutning

DBF har ikke haft købsaftalen til rådighed, da klager tegner ejerskifteforsikring hos selskabet. Det er indlysende, at man ikke kan ejerskifteforsikre en ejendom, som ikke repræsenterer nogen værdi for køberen, idet udbetaling af erstatning forudsætter, at forsikringstageren har lidt et tab.

Det er selskabets opfattelse, at klager har handlet svigagtigt ved at tegne en ejerskifteforsikring til trods for klausulen i købsaftalen, og at det må have stået klager klart, at DBF ikke ville have indtegnet forsikringen, hvis selskabet havde været bekendt med oplysningerne i købsaftalen.

Det er derfor principielt DBF's opfattelse, at selskabet er berettiget til at annullere den indgåede aftale, jf. forsikringsaftalelovens § 4.

Da DBF ikke under hhv. skade- og klagebehandlingen har gjort dette gældende, er selskabet indstillet på at undlade at gøre brug af denne ret. Det er imidlertid klart, at det kendskab til ejendommens stand, som det med købsaftalen er bevist, at klager har haft forud for indgåelse af handlen, og som købsprisen er forhandlet ud fra, har betydning for den erstatning, som klager kan opnå hos DBF.

Overordnet set gør DBF derfor gældende, at klager ikke har lidt et tab, og at klager derfor aldrig kan være berettiget til mere end de 50.000 kr., som DBF har tilbudt, og som selskabet trods ovenstående ikke trækker tilbage.

Der er herudover flere forhold, som spiller en betydelig rolle ved fastsættelsen af den tilbudte erstatning. For det første er klager i gang med en omfattende ombygning af ejendommen. Ombygningen indebærer, at de 4 lejemål nedlægges, og at boligen bygges om til et almindeligt enfamilieshus. Det fremgår bl.a. af klagers plan, at samtlige badeværelser og tre køkkener nedlægges, og at der etableres et stort køkken-alrum i midten af boligen.

For det andet, så fremgår det af sagens oplysninger, herunder den fremsendte faktura, at arbejdet er udført af klager selv. Der er derfor de facto tale om eget arbejde, og en eventuel erstatning må derfor tage udgangspunkt i værdien af eget arbejde, hvilket efter ankenævnets praksis kan ansættes til 100 kr. i timen.

Når der foretages en så gennemgribende renovering/ombygning, påhviler det klager at bevise, at de anmeldte skader ikke udbedres helt eller delvist som et led i ombygningen.

De enkelte forhold gennemgås nedenfor.

Manglende ventilation i loftskonstruktionen ('midterstykket')

DBF's konsulent er enig i, at der mangler ventilation i loftskonstruktionen, og har ved besigtigelsen konstateret skimmel, som går ud over, hvad klager har kunnet forvente.

Erstatningen er beregnet på baggrund af en kvm pris på 750 kr. for udbedring af konstruktionen inkl. nedtagning og bortkørsel af isolering, afrensning af tagplader og spær samt oplægning af ny isolering. Udbedringsudgifterne til udbedring af 27 kvm (det er lidt højt sat) kan herefter beregnes til 20.250 kr. + moms = 25.312,50 kr. Denne pris er beregnet ud fra, at arbejdet udføres af håndværkere.

Det fremgår af klagers faktura, at der er anvendt 130 timer på udbedringen. Dette omfatter også demontering af loftsbeklædning, hvilket klager selv måtte påregne som en del af sin renovering.

På baggrund af klagers ombygningsplaner må det lægges til grund, at lofterne alligevel skal skiftes i forbindelse med, at der åbnes op til et stort køkkenalrum.

Vælger man at tage udgangspunkt i klagers timetal på 130 timer (hvilket må anses for meget højt!), så kan erstatningen beregnes til 13.000 kr. for klagers eget arbejde og 12.440 kr. for materialer – i alt 25.440,00 kr. inkl. moms.

Beløbet stemmer således under alle omstændigheder overens med det beløb, som DBF har tilbudt klager til udbedring af forholdet. Hvis der i øvrigt foretages fradrag for nedtagning af loftsbeklædning, er erstatningen fuldt ud tilstrækkelig til, at klager kan udbedre konstruktionen.

Bryggersloft og spærkonstruktion

Bryggerset bygges om i forbindelse med klagers ombygning, hvor teknikrummet nedlægges, og væggen mod køkkenet rives ned og bygges op et andet sted. Det må lægges til grund, at lofterne, som hænger i de skillevægge, som klager fjerner, i den forbindelse skal nedtages. Herudover er det nødvendigt at rive hele loftskonstruktionen, herunder muroverliggerne, ned for at skabe den store åbning i bryggerset. Både overligger og lofter må altså anses for at være nødvendige som et led i ombygningen.

Ventilation kan laves med nogle riste, når alting alligevel er åbnet op. Dette forhold koster ikke mere end 5.000 kr., som er forsikringens bagatelgrænse.

Klager har ikke påvist, at der er forhold ved konstruktionen i bryggerset, som er dækningsberettigende under pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne, og som ikke udbedres i forbindelse med klagers ombygning.

Dampspærre mangler i badeværelsesvægge

Det må lægges til grund, at klagers repræsentant henviser til det tidligere anmeldte forhold om manglende vådrumsmembraner i badeværelserne, jf. skadeanmeldelsen.

Forholdet er ikke medtaget og prissat i klagers opgørelse over de udgifter, som han forventer dækket (bilag H).

Det fremgår af klagers plan, at alle badeværelser nedlægges, og at dette indebærer, at størstedelen af skillevæggene rives ned.

Klager har ikke påvist, at der er forhold ved badeværelserne, som er dækningsberettigende under pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne, og som ikke udbedres i forbindelse med klagers ombygning.

Vandstik

Er dækket i fuldt omfang iht. faktura på 25.465 kr. Der kommenteres ikke yderligere på dette.

Afblændede ovenlysvinduer

Dette forhold er ikke medtaget i klagers opgørelse af sit krav fremsendt til selskabet (bilag H). Lofterne rives ned i forbindelse med klagers renovering/ombygning.

Klager har ikke påvist, at der er merudgifter forbundet med fjernelse af de tidligere ovenlysvinduer, som overstiger forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

Sokkelkonstruktion

Der er tale om et kort stykke ydervæg (ses på bilag G [F], billede 25).

DBF har ved besigtigelsen konstateret, at sokkelpappet er placeret over gulvhøjde. Der ses ingen skader på trægulvet.

DBF har tilbudt klager dækning til udbedring ved at isolere soklen udvendigt og pudse med netpuds. Omkostningen hertil er af konsulenten vurderet til at være 9.375 kr. inkl. moms, og DBF har tilbudt klager 10.000 kr. til udbedring af forholdet – alternativt bedt klager om at fremsende tilbud på den dækkede løsning.

DBF er på dette tidspunkt ikke bekendt med, at klagers plan hele tiden har været at rive væggen ned og erstatte den med et stort vinduesparti. Dette ses på klagers renoveringsplan, jf. bilag M.

Klager skriver i sin opgørelse, at det vil være mindre besværligt og billigere at montere en skydedør. Dette har imidlertid været klagers plan siden før overtagelsen.

Udgiften til den post alene, som hedder 'Nedsavning, afhakning og slibning af sokkelsten til korrekt niveau' overstiger ikke forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr. – og slet ikke, når der tages udgangspunkt i værdien af eget arbejde.

Der er derfor ikke grundlag for at udbetale erstatning til udbedring af forholdet. Det er DBF's opfattelse, at selskabet ikke er bundet af den tidligere tilbudte erstatning på 10.000 kr., da klager ikke har været åben omkring sine renoveringsplaner samt det forhold, at arbejdet udføres af klager selv.

DBF gør på baggrund af ovenstående samlet set gældende, at klager ikke har påvist, at klager er berettiget til en højere erstatning end den, som DBF har tilbudt klager. Klager har ikke lidt noget

økonomisk tab, da købsprisen er fastsat ud fra, at huset ikke har nogen byggeteknisk såvel som økonomisk værdi (hvilket DBF ikke var bekendt med ved indtegningen af policen).

Klager har herudover ikke påvist, at de anmeldte forhold har givet anledning til merudgifter, som overstiger beløbet på 50.000 kr., når der tages udgangspunkt i, at klager selv udfører arbejderne, og når der tages højde for den renovering/ombygning, som klager allerede havde planlagt at udføre.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens repræsentant har i brev af 19/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Tak for svaret fra Dansk Boligforsikring (DBF) i klagesagen.

Klager har ikke købt huset til nedrivning eller totalrenovering

Klager har købt ejendommen til en pris af 2.050.00 kroner, hvoraf grundværdien udgør 782.700 kroner. Klager har **ikke** købt ejendommen med henblik på nedrivning eller totalrenovering, idet klager i så fald har givet 1.267.000 for huset til nedrivning. Det ville i så fald have været et meget dyrt hus samlet set.

Tilstandsrapporten oplyser **ikke** om, at husets stand er et nedrivningsprojekt eller en totalrenovering, hvilket bekræfter, at klager ikke har købt eller haft planer om hverken at nedrive eller totalrenovere.

Klager har ikke købt ejendommen til en samlet pris af 2.050.000 kroner for at nedrive eller totalrenovere ejendommen.

Det forholder sig - som klager har oplyst i klagebrevet - at klager købte ejendommen med henblik på, at nedlægge de to af de fire badeværelser, idet klager ikke havde behov for fire badeværelser, men kun har behov for to badeværelser.

Når klager i den ene anmeldelse oplyser DBF om, at han *'Er i gang med noget renovering og fik åbnet op'*, så er det projektet med at nedlægge to af de fire badeværelser og lægge rum sammen til et køkken/alrum/stue, som klager oplyser op.

Som der dukker skader op, bliver klager mere undersøgende på husets skjulte konstruktioner. Det synes logisk og det er helt naturligt.

F.eks. var det nødvendigt at nedrive i bryggers på grund af at ingeniøren konstaterede skjulte skader i form af blandt andet en manglende I-profil, ulovligt vandstik m.m. Klager havde oprindeligt planlagt at nedtage loftsbeklædningen, men efter konstatering af de skjulte skader i bygningen måtte planerne revideres.

DBF henviser til salgsopstillingen

Indledningsvist gør klager opmærksom på, at salgsopstillingen **ikke** er en del af indtegningsgrundlaget. Tilstandsrapporten er grundlaget for tilbuddet fra DBF.

Den omstændighed, at en sælger og dennes ejendomsmægler foreslår mulige fremtidsideer for ejendommen for at fremme interessen hos mulige købere er **ikke** ensbetydende med, at disse

ideer er nogle som en køber ønsker at benytte sig af. Således havde klager ikke planer om at nedrive ejendommen eller totalrenovere den i dette ords egentlige forstand.

Sælgers anprisninger af grundens beliggenhed har således intet med skadesagen at gøre.

Som det fremgår af kendelsen herunder, så gælder sælgers anprisninger i forhold til en køber og deraf må følge, at det heller ikke gælder for et forsikringsselskab.

...

Det er korrekt, at det fremgår af salgsoptillingen, at:

'Derudover er køber bekendt med at have konstateret ved besigtigelse med egen håndværker, at ejendommen er i meget dårlig stand og trænger til gennemgribende reovering og ejendommen handles til en grundpris og bygningen ikke repræsenterer nogen værdi', men det ændrer ikke ved, at klagers planer ud over en almindelig istandsættelse før indflytning alene var at nedlægge de to af fire badeværelser.

Som det fremgår af tilstandsrapporten er ejendommens stand hverken med kritiske skader eller med skader der bør undersøges nærmere, altså ingen røde eller sorte 'husmarkeringer' i tilstandsrapporten.

Hvis ejendommens stand inden købet var så ringe, som DBF gerne vil give Ankenævnet et indtryk af, burde det have afspejlet sig i tilstandsrapportens oplysninger og det ville være forventeligt, at der var bemærkninger om kritiske skader og skader, der burde undersøges nærmere. Det er ikke tilfældet.

Der var f.eks. blandt andet fire nye badeværelser og fire nye køkkener fra 2016.

Det er først efter destruktivt indgreb, at klager konstaterer kritiske skader, hvilke skader hverken en bygningssagkyndig eller klager/en håndværker ville kunne se før åbning af konstruktionerne.

Det er således en ganske urimelig beskyldning fra DBF, at klager skulle have vidst, at der bag lukkede konstruktioner var omfattende skader. I så fald klager skulle kunne se disse skjulte skader inde i lukkede konstruktioner uden at der er blev udført destruktive indgreb havde det krævet et røntgensyn. Klager har ikke røntgensyn. Den håndværker klager havde med skulle se på arbejdet med nedlægningen af to af fire badeværelser. Den håndværker havde heller ikke røntgensyn.

Derimod har klager set på tilstandsrapporten og på det arbejde, der var forbundet med at nedlægge to af fire badeværelser, fordi klager ikke har brug for fire badeværelser i bygningen. Det har klager været åben i forbindelse med anmeldelsen af skaderne.

Klager er indforstået med, at skader oplyst i tilstandsrapporten ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, medmindre at de er blevet klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Det har klager været klar over og det er blevet handlet af i købsaftalen. Klager har da heller ikke gjort krav på skader, som er blevet korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

At et andet selskab har givet afslag på at tilbyde ejerskifteforsikring er ikke kun uden relevans for sagen, men helt uden relevans, idet DBF ikke gav et afslag på at give tilbud på ejerskifteforsikring. Derfor indgik klager en aftale med DBF om at købe ejerskifteforsikring på den tilstandsrapport, som der var udarbejdet for bygningen.

Idet der er indgået en aftale om ejerskifteforsikring med DBF, mener klager at DBF er forpligtet til at erstatte de skjulte skader, som klager har konstateret i bygningsdele, der ikke var planlagt udskiftede i forbindelse med nedlægningen af de to badeværelser.

Hvis DBF ikke ønskede at tilbyde ejerskifteforsikring på baggrund af den tilstandsrapport, som lå til grund for klagers køb af ejendommen, da har DBF haft mulighed for at give klager et afslag på at sælge en ejerskifteforsikring til klager.

Det skete imidlertid ikke – derimod afgav DBF et tilbud som klager accepterede og således blev der indgået en aftale mellem parterne om, at DBF bærer risikoen for de skjulte skader i de tillukkede bygningskonstruktioner, som klager først har konstateret efter overtagelsen af ejendommen.

I forhold til at det er klagers egen virksomhed, der har udstedt en faktura, er der klager bekendt ikke nogen regel om, at klagers virksomhed ikke må afgive tilbud på udbedringer eller udstede faktura for udbedringer af skader, der er dækket af en ejerskifteforsikring, blot der er tale om momsregistreret arbejde, hvilket der er.

I forhold til at erstatningen for vandstikket udgør 25.465 kroner og er indeholdt i erstatningstilbuddet på 50.000 kroner, efterlader det klager med en erstatning på 24.535 kroner til de øvrige skader. Det er ikke klagers opfattelse, at det er muligt for klager via momsbelagt fakturaarbejde, at udbedre de øvrige anmeldte skader i skjulte konstruktioner for 24.535 kroner.

Klager har dokumenteret, at der er skjulte skader i bygningen, som var til stede på overtagelsestidspunktet, men først kunne konstateres lige efter overtagelsen, da der blev åbnet op til konstruktionerne i forbindelse med arbejdet med at nedlægge to badeværelser. Det planlagte arbejde omhandlede ikke de anmeldte skader.

Klager har gjort rede for, at der alene var planlagt at nedlægge to badeværelser og at der er tale om skader, der har befundet sig i skjulte konstruktioner og ikke var en del af det planlagte arbejde.

DBF påstår bygningen 'ombygget' af klager. Det er formentlig naturligvis fuldt bevidst, at DBF bruger netop det ordvalg for at efterlade Ankenævnet med et indtryk af en langt mere omfattende ombygning end der reelt har været tale om. Klager har blot nedlagt to badeværelser og skal selv bo i ejendommen og derudover er der sket en almindelig istandsættelse før indflytning. At klager i den forbindelse lader stue, køkken og køkken/alrum gå ud i èt, er som man ser det mange steder i dag.

Klager har ikke købt ejerskifteforsikring på baggrund af urigtige oplysninger

Sælger har indhentet to tilbud og fremlagt disse, hvoraf klager købt forsikringen hos DBF. Klager har ikke selv indhentet tilbud på ejerskifteforsikring.

DBF påstår, at klager har købt en bygning helt uden værdi. Det er naturligvis ikke korrekt. Klager har købt ejendommen, hvoraf grunden har en værdi af 782.700 kroner, som fratrukket fra købsprisen på 2.050.000 kroner efterlader en bygningsværdi på 1.267.300 kroner. Klager må klart afvise at bygningen ingen værdi har. Den har fungeret som udlejningsejendom inden klager købte den.

Tilstandsrapporten beskriver heller ikke en bygning uden værdi for køber, idet der f.eks. ikke er særlige anmærkninger herom eller beskrevet kritiske skader med en rødt hus-markering eller skader som kræver nærmere afklaring med en sort hus-markering.

At sælger ansvarsfraskriver sig i købsaftalen bør ikke medføre at klager af den grund påstår at have afgivet urigtige oplysninger i forbindelse med forsikringens tegning og at bygningen er helt uden værdi for klager.

I den forbindelse bemærker klager, at bygningen ikke er nedrevet af klager eller totalt ombygget/renoveret af klager. Der er fjernet enkelte vægge for at få nogle rum ud-i-èt som et samlet køkken/alrum samt nedlagt to badeværelser. Resten af bygningen fremstår som tidligere blot almindeligt istandsat for indflytning som det normalt er tilfældet, når man flytter ind i en ny bolig. At vandinstallationer er afproppede i de to tidligere køkkener, fordi rummene ikke længere skal benyttes til køkken, er ikke en omfattende ombygning, men en relativ simpel manøvre.

Klager oplever, at DBF i sin argumentation 'blæser' de planlagte udførte arbejder op til at være mere end de reelt var. Grunden til at der er udført mere arbejde end oprindeligt planlagt skyldes alene de ekstra skjulte skader, der dukkede op undervejs.

Indtegningsgrundlaget er tilstandsrapporten og el-eftersynsrapporten og ikke andet. Om DBF mener at der er skader/forhold, der er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, da har DBF mulighed for at videreføre et erstatningskrav for betalt erstatning over for den bygningssagkyndige, som udarbejdede tilstandsrapporten. Klager er ikke ansvarlig for fejl i tilstandsrapporten allerede af den grund, at klager ikke har haft indflydelse på, hvordan den bygningssagkyndige udarbejder tilstandsrapporten.

Klager er ikke af den opfattelse, at en sælgers ansvarsfraskrivelse i en købsaftale bør ligge klager til last i egenskab af almindelig forbruger, der har forespurgt om et forsikringstilbud og har fremlagt tilstands- og eleftersynsrapporter på forlangende til brug for DBF's vurdering af et forsikrings-tilbud.

Klager noterer sig, at DBF vil undlade at gøre brug af retten til at annullere forsikringen, men klager er samtidigt også af den opfattelse, at DBF ikke ville være berettiget til at annullere ejerskifte-forsikringen, hvis DBF ikke havde meddelt at de ville undlade at gøre brug af retten.

Klager henviser f.eks. til kendelse 87679, hvor Ankenævnet ikke fandt at en forsikringstager havde tilsidesat sin oplysningspligt, uanset forsikringstageren havde færdes lejlighedsvist i det købte hus gennem 32 år:

...

Klager i den aktuelle klagesag har heller ikke haft et indgående kendskab til den ejendom, som han købte. Den blev købt på de tilstandsrapporter, som der forelå og han handlede et afslag i prisen med sælger på vanlig vis for de skader, som blev nævnt i de foreliggende rapporter.

Ligeledes har ejendommen været lagt på internettet i forbindelse med salget, hvor DBF's indtegningsafdeling har haft mulighed for at søge informationer ud over tilstandsrapporten om det var væsentligt for DBF at vide mere inden afgivelse af tilbud.

Salgsopstillingen lå på internettet og oplyser om, at der er muligheder for at bygge nyt eller totalrenovere, men det har klager fravalgt at gøre. Det er bare en sælger/ejendomsmæglers anprisning for at fremme salget. Klager har ikke hverken fortiet eller afgivet urigtige oplysninger til DBF i forbindelse med køb af ejerskifteforsikring.

Det er DBF som har bevisbyrden for dette i så fald, men DBF har valgt at argumentere for 'urigtige oplysninger' for derefter at 'undlade' at gøre det gældende. Det er derfor alene en påstand fremkommet fra DBF i et forsøg på at stille klager i et ugunstigt i lys hos Ankenævnet.

DBF oplyser, at eget arbejde afregnes med 100 kroner i timen. Klager gør opmærksom på, at der foreligger momsbelagt faktura og at *DBF har haft rig lejlighed til at indhente kontroltilbud om DBF ønskede det, idet sagen har verseret meget længe på dette tidspunkt. Det har DBF imidlertid fravalgt.* Derfor synes det påfaldende, at DBF hænger sig i, at det er klagers firma, der har udført arbejdet på en momsbelagt faktura.

Manglende ventilation i loftskonstruktionen ('midterstykket')

DBF har anerkendt at erstatte 25.312,50 kroner. DBF bedes fremsende det specificerede tilbud fra en håndværker, som har dannet grundlag for erstatningsopgørelsen.

Bryggersloft og spærkonstruktion

Klagers planlagte arbejde drejede sig oprindeligt ikke om bryggersloft og spærkonstruktionen.

Klager havde alene planer om at nedtage loftbeklædningen, men da klager efter nedtagningen kunne se ud til det fri, måtte der naturligvis ske nogle flere udbedringer for at lukke konstruktionen korrekt af. Der konstateres også kondensdannelse, hvilket også skulle undgås fremadrettet. Bryggers er forkert udført og derfor blokerer det bagvedliggende hus.

Når der er paptag skal der være ventileret, hvilket der ikke var. Der var ikke plads til ventilation – heller ikke i udhænget på grund af at der var lukket af. Det kunne ikke ses før nedtagning af loftet og krævede udbedring.

Disse udbedringer kom ud over, hvad klager havde planlagt.

Som det ses af bilag M, er teknikrummet i bryggerset nedlagt, men det rum havde samme loft som bryggerset. Det ville ikke kræve fjernelse af loftet for at nedlægge teknikrummet.

Forstærkning af spærkonstruktionen og følgearbejderne deraf bør være dækket af ejerskifteforsikringen.

Dampspærre mangler i vægge og lofter

Her taler vi om alle badeværelser og da disse er bygget i nyere tid skal der være dampspærre, hvad enten det er eller ikke er badeværelser. Klager havde ikke planlagt andet end at nedlægge to badeværelser, men der skal fortsat være dampspærre i alle væggene og lofter.

Ligeledes manglede der i øvrigt også vådrumssikring – dette nævner klager blot for at illustrere, hvor mangelfuldt de nyere bygningskonstruktioner var udført, idet klager ved at der ikke er krav om vådrumssikring.

Vi taler også om andre rum og blandt andet har klager påvist nedbrydningsskade i fodliste på grund af manglende dampspærre, se særskilt punkt herom.

Når der er konstateret opfugtning på grund af, at der helt mangler dampspærre i badeværelsesvægge efter renoveringen i 2016, er det klagers opfattelse, at der bør være tale om en dækningsberettiget skade over ejerskifteforsikringen, fordi fugt er trængt ud i de vægge, der er om badeværelserne.

Klager henviser igen til, at manglende bygningsdele i sig selv er en skade, hvis de er årsag til skade eller at den manglende tilstedeværelse af bygningsdelen - udgør en nærliggende risiko for skade. I det konkrete tilfælde er manglende dampspærre decideret årsag til skade i væggene.

Ejerskifteforsikringen dækker skader og nærliggende risiko for skader

Klager anmelder umiddelbart efter overtagelsen i 2021. På det tidspunkt har ejendommen fungeret som udlejningsejendom med fire badeværelser og fire køkkener udført i 2016. Disse rum var således kun 4-5 år gamle, da klager købte ejendommen.

Når nyere badeværelser ikke er opført i overensstemmelse med de krav, der gælder til vådrum, herunder at der er udført dampspærre, er der naturligvis en nærliggende risiko for skade på grund af opfugtning. Der var også sket opfugtning nogen steder i vægkonstruktionen.

Klager kan med rette have andre og større forventninger til vådrum udført kun få år inden klagers køb.

Afblændede ovenlysvinduer

Klagers planlagte nedlæggelse af to af de fire badeværelser indeholdt ikke udbedring af de forkerte afblændede vinduer.

Det er indlysende, at klager var nødt til at foretage en skimmelfrensning samt at udføre afbrændingen korrekt, så der ikke igen opstod opfugtningsskade på grund af overisolering/ukorrekt udført afblænding, hvilket desværre ikke kan gøres for under selvriskobeløbet.

Der var 6 ovenlysvinduer, som der var fyldt op med isolering og, hvor kondens havde forårsaget stor opfugtning og skimmeldannelse, idet der ingen ventilation kunne ske.

Sokkelkonstruktion

DBF har anerkendt at erstatte 10.000 kroner. DBF's taksator har blot skønnet beløbet til 9.375 kroner og herefter oprundet beløbet, som derefter har dannet grundlag for erstatningsopgørelsen. Klager fastholder, at beløbet er for lavt ansat.

Klager har redegjort for, hvilket arbejde, som der har været forbundet med at udbedre skaden.

Klager må fastholde sit krav og minder om, at DBF ikke har indhentet tilbud, men blot skønnet en udbedring, der er i DBF's favør prismæssigt. DBF har intet faktuel at hænge deres prissætning op på.

Der var en fugtspærre i soklen, men den lå for højt og derfor var den udført forkert og det har medført en rådskaade på grund af fugt.

Fordi væggen ikke kan svære frit, da skaden skulle udbedres, måtte væggen nedtages. Klager undersøgte prisen på en tilsvarende væg og måtte blot erkende, at det var billigere at udføre en skydedør i stedet for at genopbygge væggen. Der blev dog opsat en midlertidig trævæg så huset ikke stod åbent, men var midlertidigt lukket af.

Klager fastholder sine krav inklusive forrentning i henhold til Forsikringsaftalelovens §24

Klager har redegjort for udgiften til udbedringer og har taget højde for fradrag af egne planlagte arbejder. Der er således kun tale om arbejder, der er udført ud over planlagte arbejder og som måtte udføres på grund af skjulte skader, som blev konstateret efter overtagelsen.

Klager har oplyst om priserne for udbedringen. DBF har *ikke* indhentet priser på noget tidspunkt i forløbet fra håndværkere og bortdømmer alligevel klagers priser.

Klager venter nu på, at DBF svarer i klagesagen. Har DBF ikke nye oplysninger, som selskabet kan bidrage med til skadesagen, er det klagers opfattelse, at klagen kan overgå til Ankenævnets vurdering og kendelse."

Selskabet har i brev af 11/12 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringsvar af 19. november 2023 giver ikke anledning til en ændring af selskabets opfattelse.

Høringssvaret indeholder ingen nye oplysninger men blot en række begrebsforvirringer samt bortforklaringer af forhold, som på det foreliggende grundlag må anses som fakta i sagen.

Vedr. klagers planlagte renovering

Der henvises til bilag M, som er dateret, før klager overtog ejendommen.

Som det fremgår af renoveringsplanen, så er der faktisk tale om en total ombygning af huset. Alle 4 badeværelser og adskillige øvrige rum nedlægges. Der bygges to nye badeværelser i to af de eksisterende køkkener, og der ændres generelt på ruminddelingen.

Det er åbenbart, at det forudsætter en omfattende *ombygning* at omdanne et hus med 4 individuelle lejemål til en énfamiliesbolig.

DBF har ikke yderligere bemærkninger til den del.

Klagers eget arbejde

Der er tale om en enkeltmandsvirksomhed, som klager er enejer af (og eneste medarbejder i).

Der er de facto tale om eget arbejde. Det savner mening at udstede fakturaer og afregne moms og skat af arbejde, som udføres af sig selv i egen bolig til privat brug, medmindre arbejdet betales af andre, hvilket i så fald må anses som en omgåelse.

Der er dermed også tale om, at klager i egenskab af ejer af virksomheden tjener penge på, at skaden bliver udbedret, såfremt erstatningen opgøres med udgangspunkt i håndværkerpriser.

DBF har ikke yderligere bemærkninger.

Bryggersloft

Som **bilag O** fremlægges billede af bryggersloftet, som det så ud før klagers overtagelse. Som billedet viser, så hang en stor del af loftet i skillevæggene, hvorfor det har været nødvendigt at nedtage dette i forbindelse med nedbrydningen af skillevæggene.

Sokkelkonstruktion

Det er ikke korrekt, at DBF's erstatning er opgjort på baggrund af et skøn. Som redegjort for, så finder DBF ikke grundlag for at udbetale erstatning henset til klagers renoveringsplaner og den begrænsede merudgift, som vil være forbundet med at slibe sokkelstenen ned til normalt niveau.

DBF har ikke yderligere bemærkninger til sagen, som kan forelægges for nævnet på det foreliggende grundlag."

Klagerens repræsentant har i brev af 30/12 2023 til nævnet bl.a. anført:r1s

"Den eneste forvirring i klagesagen er den som DBF forsøger at skabe ved at påstå, at det forholder sig anderledes end klager har redegjort for. DBF har ikke dokumentation for deres udlægning af situationen, som sker på baggrund af en relativ fri fortolkning udlagt af DBF til fordel for DBF, hvilket intet har med sagens reelle fakta at gøre.

Klager har stadig ikke købt huset til nedrivning eller totalrenovering

Klager har udførligt forklaret om situationen:

1. Klager har købt ejendommen til en pris af 2.050.00 kroner, hvoraf grundværdien udgør 782.700 kroner. Klager har ikke købt ejendommen med henblik på nedrivning eller totalrenovering, idet klager i så fald har givet 1.267.000 for huset til nedrivning. Det ville i så fald have været et voldsomt dyrt hus samlet set.
2. Tilstandsrapporten oplyser ikke om, at husets stand er et nedrivningsprojekt eller en totalrenovering, hvilket bekræfter, at klager ikke har købt eller haft planer om hverken at nedrive eller totalrenovere.
3. Klager har ikke købt ejendommen til en samlet pris af 2.050.000 kroner for at nedrive eller totalrenovere bygningen.
4. Klager købte ejendommen med henblik på, at nedlægge de to af de fire badeværelser, idet klager ikke havde behov for fire badeværelser, men kun har behov for to badeværelser.
5. Klager bebor selv ejendommen sammen med sin hustru.
6. Når klager i den ene anmeldelse oplyser DBF om, at han *'Er i gang med noget renovering og fik åbnet op'*, så er det projektet med at nedlægge to af de fire badeværelser og lægge rum sammen til et køkken/alrum/stue, som klager oplyser op.
7. Den omstændighed, at klager bruger huset til sin egen beboelse og ikke længere har den opdelt som i sælgers ejetid i fire udlejningsboliger, er sagen uvedkommende. Ejendommen er købt til privat beboelse og benyttes til privat beboelse.

8. Som der dukker skjulte skader op i bygningen, bliver klager ganske naturligt mere undersøgende i forhold til husets skjulte konstruktioner.

9. F.eks. var det nødvendigt at nedrive i bryggers på grund af at ingeniøren konstaterede skjulte skader i form af blandt andet en manglende I-profil, ulovligt vandstik m.m. Klager havde oprindeligt planlagt at nedtage loftsbeklædningen, men efter konstatering af de skjulte skader i bygningen måtte planerne revideres.

Eget privatudført arbejde contra momsbelagte håndværkerfakturaer

Der er en væsentlig forskel på 'eget arbejde' som privatperson og på arbejde udført af egen virksomhed på baggrund af momsbelagte fakturaer.

Det fremgår ingen steder, at klagers firma ikke må/kan afgive tilbud eller udføre arbejde med udbedring af skader på ejendommen på baggrund af momsbelagte fakturaer.

Om det er en fremmed håndværker, der udfører skadeudbedringsarbejdet eller det firma klager tilfældigvis er indehaver af er sagen underordnet, når blot de udførte arbejder udbedrer skaderne inden for omfang og priser, der er acceptable/rimelige.

Det er således desværre tale om, at sagsbehandleren hos DBF forsøger på at chikanere klager i klagesagen i stedet for at tilgå klagesagen løsningsorienteret.

Om det var så væsentligt for DBF, da havde DBF haft rig lejlighed til selv at indhente priser på de anmeldte skader, men det fravalgte DBF. Dèt fravalg DBF har foretaget bør ikke komme klager til skade efterfølgende, da klager er helt uden indflydelse på DBF's fravalg.

I forhold til datoen på tegningen

Købsaftalens udarbejdelse er dateret til den 1. august 2021. Der var forud for købsforhandlingerne naturligvis en dialog mellem klager og hans hustru om indretningen af bygningen om købet faldt på plads. Det er helt naturligt og ikke spor usædvanligt.

Klager kan oplyse, at de tegninger der blev udarbejdet til klager selv i forbindelse med det forestående køb af ejendommen, havde oprindeligt dèt formål, at hans hustru bedre - inden ejendommen blev købt - kunne forstå, hvordan indretningen kunne se ud efter nedlæggelse af to af de fire badeværelser. Det er almindeligt for købere at gøre sig de tanker henset til, at køb af en ejendom ofte er den største investering en almindelig forbruger gør sig her i livet.

Tegningerne er i øvrigt efterfølgende lavet om et utal af gange, da der hele tiden kom ændringer på grund af alle de skader, som var skjulte og som dukkede op efterhånden, som der blev taget hul.

Dette er sket uden at datoen er ændret. Således er dèt projekt på tegningen ikke dèt projekt som klager oprindeligt havde forestillet sig, men derimod blev det et mere omfattende projekt.

At datoen ikke er tilpasset ved hver eneste ændring skyldes, at det ikke var relevant på det tidspunkt, idet fokus var at få de løbende nye konstaterede skjulte skader medtaget efterhånden som de blev konstateret.

Som det ofte er tilfældet, så medførte den ene konstatering efter den anden konstatering af skader, at der blev taget hul i konstruktioner/på steder, hvor det ikke i forvejen var planlagt at der skulle foretages ændringer, f.eks. oppe i den lukkede tagkonstruktion bag ved loftsbeklædningen, hvor der - blandt andet og ikke kun - var skjulte forkert afblændede vinduer.

Da tegningen kun var til klagers eget forbrug havde han ikke skænket det en tanke, at få tilpasset datoen hver eneste gang, der blev ændret i projektet eller at lave en ny tegning for hver eneste ændring. Tegningen blev oprindeligt ikke udarbejdet med henblik på dækning af skader under en ejerskifteforsikring. Klager har redegjort for, hvorfor tegningen blev udarbejdet oprindeligt og for en noget mindre projekt og derigennem sandsynliggjort, at det oprindelige projekt blev ændret og øget i forbindelse med skadekonstateringerne.

Klager har ikke krævet dækning for de i forvejen planlagte arbejders udførelse, men for de ekstra udbedringer, som er kommet til undervejs på grund af bygningens tilstand med skjulte skader på grund af byggesjusk/forkert udførte arbejder foretaget i sælgers ejertid og som af den grund burde være dækningsberettigede skader under ejerskifteforsikringen.

Klager fastholder sine krav for skadeudgifter inklusive renter i henhold til Forsikringsaftalelovens §24 Klager har redegjort for udgiften til udbedringer og har taget højde for fradrag af egne planlagte arbejder. Der er således stadig kun tale om erstatningskrav som følge af udbedringsarbejder, der er udført ud over planlagte arbejder og som måtte udføres på grund af skjulte skader, der blev konstateret efter overtagelsen.

Klager har noteret sig, at DBF ikke har flere kommentarer og det har klager heller ikke, hvorfor klagen må kunne overgå til Ankenævnets vurdering og kendelse på dette tidspunkt.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget salgsoptilling, klagers opgørelse over udgifter fremlagt af selskabet, tilstandsrapport af 18/3 2021 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af købsaftale af 1/8 2021 fremgår bl.a.:

"Køber er bekendt med og accepterer, at tidligere terrasse af tidligere ejer er inddraget til boligareal, men at dette ikke er anmeldt og derfor ikke fremgår af BBR-ejermeddelelsen, som en del af boligarealet, og ikke kan gøre krav gældende mod hverken sælger eller ejendomsmægler i den forbindelse.

Køber erklærer at være bekendt med indholdet af tilstandsrapporten, herunder forhold nævnt under Bygninger/Bemærkninger, hvor evt. afvigelser fra BBR-meddelelsen og dermed ikke godkendte forhold/bygninger fremgår. Derudover er køber bekendt med at have konstateret ved besigtigelse med egen håndværker, at ejendommen er i meget dårlig stand og trænger til gennem-

gribende renovering og ejendommen handles til en grundpris og bygningen ikke repræsenterer nogen værdi.

Alle fremtidige forhold herom er sælger og medvirkende ejendomsmægler uvedkommende og sælger fralægger sig ethvert ansvar som følge af bygningens stand og køber accepterer, at der, hverken nu eller senere, kan gøres krav gældende mod sælger i den anledning, det være sig i form af erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen. Parterne er enige om, at der er taget højde for dette forhold i købesummen.

Ligeledes erklærer køber at være gjort bekendt med, at der foreligger afslag på ejerskifteforsikring fra [andet selskab] begrundet i bygningernes stand.

Endvidere erklærer køber at være oplyst om og acceptere, at sælger ikke kan indestå for stand og funktionsdygtighed for de på ejendommen beroende hårde hvidevarer."

Af skadesanmeldelse af 2/9 2021 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

Efter demontering af en afblænding af et dørhul i en væg, kunne jeg se op over isoleringen, at der var sort svamp på undersiden af tagplader, samt lugte "som en fugtig kælder"

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Forkert opbygning af loftet med loftisoleringen. Isoleringen er helt tæt op mod underside af tagkrydsfineren og der er ikke sørget for ventilation. Ventilation er ikke mulig med nuværende konstruktion."

Af selskabets besigtigelsesnotat sag 1 af 23/9 2021 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

FT anviser rum med manglende ventilation under krydsfiners plader i taget. Litra A

...

Beskrivelse/ årsag/konklusion:

Konstruktion/opbygning:

Huset tag er udført i to lag tagpap med udluftninger i udhænget.

Taget er bygget op af spærretræ på lagt tag krydsfiner med not og fjeder.

Isoleringen og dampspærre samt loft var fjernet ved besigtigelsen.

Beskrivelse:

Loftet ses på billedet 2 som det så ud ved besigtigelsen

Tagkrydsfineren ses med mørke skjolde på billedet 3 til 9, 20 til 24

De tilstødende rums isolering ses på billedet 10 til 12

Der måles i tag krydsfineren med indstiksmåleren ingen fugtophobninger. Billedet 11 til 14 og 16, 17, 19

Tagpappet ses på billedet 86 til 91

Udluftnings spalte som findes under tagrenden i udhæng ses på billedet 92

Der lugter ikke af kælder da jeg var derude. Ingen billeder

Konklusion:

Jeg vurderer at de sorte skjolde på tagkrydsfineren kommer fra manglende ventilation, sandsynlig fordi isoleringen har lagt for tæt op af tagkrydsfineren

Alderen på det skadede: 45 år

Aktuelle skader: vurder ikke at være en skade mere da isoleringen er fjernet

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: hvis det ikke bliver lavet rigtig har det konstruktive betydning og risiko for følgeskader

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Der er ikke beskrevet noget i BR fra 1972 omkring konstruktionen af fladetag med krydsfiner

Der for må dette være en sædvanlig konstruktion

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja forholdet har været til stede da FT overtog bygningen d. 17-8 2021"

Af selskabets besigtigelsesnotat sag 2 af 23/9 2021 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Forhold 1: manglende ventilation i brygges

Forhold 2: spær ikke understøtte

Forhold 3: dampspærre lavet forkert

Forhold 4: el samlinger

Forhold 5: manglende vådrums sikring

Forhold 6: afblændet ovenlysvindue

Forhold 7: sokkel konstruktion

Beskrivelse/årsag/konklusion:

Forhold 1

Konstruktion/opbygning:

Der er ingen tegninger tilgængelig, derfor ses beskrevet der hvad der ses Bryggers er et tidligere indgangsparti som er lavet om til beboelse.

Taget er et flad tag i krydsfiner på brændt tagpap i to lag.

Tagkonstruktionen er med isolering og dampspærre, afsluttet med loft som er ukendt

Beskrivelse:

FT anviser loft hvor han mener at der mangler ventilation. Billedet 46 til 48 Indgangs partis udhæng ses udenfor på billedet 56 til 59

Der ses ingen tegn på fugt problemer inde i indgangspartiet loft. Billedet 46 til 55

Konklusion:

Efter at FT har basis forsikring vurderer jeg at dette ikke er en sag vi skal ind i da der ingen skade kan findes.

Alderen på det skadede:

45 år

Aktuelle skader:

Ingen skade

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: dette har ingen konstruktiv betydning og ingen risiko for fælge skader.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Der er ikke beskrevet noget i BR fra 1972 omkring konstruktionen af fladetag med krydsfiner Der for må dette være en sædvanlig konstruktion

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja forholdet har været til stede da FT overtog bygningen d. 17-8 2021

Beskrivelse/årsag/konklusion:**Forhold 2****Konstruktion/opbygning:**

Der er ingen tegninger tilgængelig, derfor beskrives der hvad der ses Bryggers er et tidligere indgangsparti som er lavet om til beboelse.

Taget er et flad tag med Spærretræ monteret krydsfiner og på brændt tagpap i to lag. Tagkonstruktionen er med isolering og dampspærre, afsluttet med loft som er ukendt

Beskrivelse:

Tagkonstruktionen ses understøtte at teglstens overlægger. Billedet 51 Tegloverlægger ses uden nedbøjning. Billedet 55

Konklusion:

Efter at FT har basis forsikring vurderer jeg at dette ikke er en sag vi skal ind i da der ingen skade kan findes.

Alderen på det skadede:

45 år

Aktuelle skader:

Der er ingen skader

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: dette har ingen konstruktiv betydning og ingen risiko for fælge skader.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Ankenævnet for Forsikring

31.

100321

Der er ikke beskrevet noget i BR fra 1972 omkring konstruktionen af fladetag med krydsfiner Der for må dette være en sædvanlig konstruktion

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja forholdet har været til stede da FT overtog bygningen d. 17-8 2021

Beskrivelse/årsag/konklusion:

Forhold 3

Konstruktion/opbygning:

Der er ingen tegninger tilgængelig, derfor beskrives der hvad der ses Bryggers er et tidligere indgangsparti som er lavet om til beboelse.

Taget er et flad tag med Spærretræ monteret krydsfiner og på brændt tagpap i to lag. Tagkonstruktionen er med isolering og dampspærre, afsluttet med loft som er ukendt

Beskrivelse:

Dampspærre ses i indgang parti på billedet 46 Dampspær er ikke fugtet mod bagmureren. Billedet 48

Dampspærre er ikke tætnet efter gennem brydning af ledning. Billedet 47 og 49 Der er brugt malertape og ikke godkendt tape på dampspærre. Billedet 50

Konklusion:

Efter at FT har basis forsikring vurderer jeg at dette ikke er en sag vi skal ind i da der ingen skade kan findes.

Alderen på det skadede:

45 år

Aktuelle skader:

Ingen skade

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: dette har ingen konstruktiv betydning og ingen risiko for fælg skader.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Der er ikke beskrevet noget i BR fra 1972 omkring tætning af dampspærre Der for må dette være en sædvanlig konstruktion

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja forholdet har været til stede da FT overtog bygningen d. 17-8 2021

Beskrivelse/årsag/konklusion:

Forhold 4

Konstruktion/opbygning:

Skillerums væge i let konstruktion med Kabel i 1.5 karat

Beskrivelse:

Skillerums væge er nedrevet og ledninger ses blottet. Billedet 32 Ledninger ses på billedet 38 Samlinger ses på billedet 33 til 37

Konklusion:

Efter af FT ikke har fået gennemgået elinstallationen af elektriker og han har fjernet alle dåser osv. kan der ikke vurderes om dette er noget vi skal ind i.

Alderen på det skadede:

45 år

Aktuelle skader:

Ingen skade

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:

kan ikke vurderes da væge og dåser er fjernet

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):**Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:**

Ja forholdet har været til stede da FT overtog bygningen d. 17-8 2021

Beskrivelse/årsag/konklusion:**Forhold 5****Konstruktion/opbygning:**

Der er ingen tegninger tilgængelig, derfor beskrives der hvad der ses Gulvet i badeværelset er opført i beton med flise belægning

Væge er lavet i en let konstruktion af spånplader påsat glasvæv og malet Der er lavet en op kant i bruser nichen, belagt med fliser

Badeværelset er fuget med cement baseret mørtel.

Beskrivelse:

Badeværelset ses på billedet 60 og 61, 62

Badeværelset ses med fuge slip i samlingerne mellem gulv og væg. Billedet 65 til 73 Der ses ikke tegn på fugt påvirkninger fra badeværelset. Billedet 74 til 75

Der måles med indstiksmåleren ikke mere fugt en forventlig. Billedet 76 og 77 Det andet bade værelse ses på billedet 78 og 79

Alt er demonteret på badeværelset og der ses ingen tegn på fugtproblemer. Billedet 80 til 85

Konklusion:

Jeg vurdere at badeværelserne lever op til BR fra 1972 og derfor ikke et forhold vi skal ind i.

Alderen på det skadede:

45 år

Aktuelle skader:

Ingen skade

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: dette har ikke konstruktiv betydning og ingen risiko for følge skader

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Normal byggeskik på daværende tidspunkt da der i BR fra 1972 ikke er et krav om vådrumssikring

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja forholdet har været til stede da FT overtog bygningen d. 17-8 2021

Beskrivelse/årsag/konklusion:**Forhold 6****Konstruktion/opbygning:**

Der er ingen tegninger tilgængelig, derfor beskrives der hvad der ses Loft i badeværelse er fjernet og 2 ovenlysvinduer viser sig.

Beskrivelse:

Badeværelse ses på billedet 38

Loftet i badeværelset ses værende sænket. Billedet 41 Gamle lyskasser i loftet ses på billedet 39 og 40

Der ses sorte skjolde efter fugt påvirkning i lyskasserne. Billedet 39 og 40

Der måles ikke mere fugt med indstiksmåleren end forventelig. Billedet 43 til 45

Konklusion:

Jeg vurderer at lyskasse skal fjernes så der kan komme ventilation som på resten af loftet.

Alderen på det skadede:

45 år

Aktuelle skader:

Stillestående luft

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: Ikke udover konstruktioner ikke bør opfugtes utilsigtet. Heller ikke risiko for følge skader.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Normal byggeskik på daværende tidspunkt.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja forholdet har været til stede da FT overtog bygningen d. 17-8 2021

Beskrivelse/årsag/konklusion:**Forhold 7****Konstruktion/opbygning:**

Der er ingen tegninger tilgængelig, derfor beskrives der hvad der ses Soklen er støbt i beton og afsluttet en Leca blokke.

Leca blokke udvendig er pudset med cement baseret mørtel

Der er ilagt sokkelpap mellem Leca blok og facadestruktur.

Beskrivelse:

Soklen ses indefra rummet på billedet 25

Sokkelpappet ses placeret over gulv niveau. Billedet 26 til 28 Udvendig ses soklen på billedet 29 til 31

Der kan ikke måles noget med indstiksmåleren da fodlisen er blevet smidt ud. Der ses ikke tegn på fugt ophobninger i trægulvet. Billedet 27 og 28

Konklusion:

Jeg vurderer at der kan trænge fugt ind via Leca blokken da sokkel pappet ligger for højt.

Alderen på det skadede:

45 år

Aktuelle skader:

Der er ingen skade

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: dette har ikke konstruktiv betydning. Dog med risiko for følge skader hvis der trænger fugt ind.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Ikke sædvanligt byggeskik

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja forholdet har været til stede da FT overtog bygningen d. 17-8 2021

Udbedring:**Beskrivelse af udbedring af det skadede:**

1. vurderes ikke som noget vi skal ind i
2. vurderes ikke som noget vi skal ind i
3. vurderes ikke som noget vi skal ind i
4. vurderes ikke som noget vi skal ind i
5. vurderes ikke som noget vi skal ind i
6. vurderes at fjernelse af kasse ikke kommer over selvriskoen.
7. hvis dette er noget vi skal ind i skal det isoleres udvendig og net pudset.

Omkostningerne til det skadede:

1. Beløb: 0.- kr. ekskl. Moms
2. Beløb: 0.- kr. ekskl. Moms
3. Beløb: 0.- kr. ekskl. Moms
4. Beløb: 0.- kr. ekskl. Moms
5. Beløb: 0.- kr. ekskl. Moms
6. Beløb: 1500.- kr. ekskl. Moms
7. 7500.- kr + Moms"

Af selskabets mail af 24/2 2022 til klageren fremgår bl.a.:

"Forhold 8 – Sokkelkonstruktion

Vores konsulent har ikke haft mulighed for at undersøge listen nærmere, da du oplyser, at denne er blevet smidt ud.

På billederne taget ved besigtigelsen, ses der ingen tegn på opfugtning af gulvet, selvom sokkelpappen ligger over gulvniveau.

Jeg har drøftet dette punkt med vores konsulent som oplyser, at der er risiko for fugtindtrængen grundet sokkelpappens placering over gulvniveauet.

Udbedringen hertil vil så være, at man isolerer udvendigt og herefter netpudser soklen i det område.

Som udgangspunkt dækker ejerskifteforsikringen ikke udvendige arbejder.

Jeg vil derimod være enig i, at en eventuel utilstrækkelig/fejludført fugtsikring af soklen/ydermuren vil kunne være dækket af ejerskifteforsikringen, såfremt det kan fastslås, at forholdet har medført en nærliggende risiko for skade på bygningen.

Jeg vil derfor lade tvivlen komme dig til gode og dække din udgift til at få foretaget udbedringen på den del af bygningen. Jeg kan desværre ikke give dækning til den udbedring, som du oplyser i din klage, da vores udbedringsmetode er tilstrækkelig og langt billigere end dit forslag.

Det følger af ankenævnets praksis, at der altid skal vælges den billigste reparationsløsning, som er tilstrækkelig til at løse problemet.

Jeg har drøftet udbedring med vores konsulent, og måden hvorpå dette løses er som skrevet ved at isolere soklen udvendigt og netpudses. Omkostningen hertil vil ifølge konsulenten ligge på ca. 9.375 kr. inkl. moms.

Jeg vil gerne tilbyde 10.000 kr. til udbedring af dette forhold.

Alternativt er du velkommen til at indhente et tilbud på arbejdet, som du bedes sende til mig og som jeg herefter vil gennemgå med vores konsulent.

Når arbejdet herefter er igangsat og fuldført, skal jeg bede dig sende en kopi af fakturaen, samt dine kontooplysninger, hvortil erstatningen udbetales. Bemærk fratræk af selvrisiko på 5.000 kr. i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 8."

Af skadesanmeldelse af 11/9 2022 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

Er i gang med noget renovering og fik åbnet op

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

bryggers loft/tag er bygget forkert. Taget lukker for ventilation til andet tag, spær er ikke understøttet korrekt, hvor man har fjernet bærende mur. Dampspærre er ikke udført korrekt og er i tvivl om der er ventilation over loft isolering. Der er åben til det fri i loftet uden isolering. Der er fundet flere skjulte kabel samlinger under loft. 2 Badeværelser er uden vådrumsmembraner og armeringsbånd i hjørner. Gamle afblændet ovenlys huller er fuldt med svamp, fordi hullerne bare er fuldt med isolering og ventilation ikke er mulig / eller afblænding konstruktionen er forkert ud-

ført. Et kort stykke sokkel er udført forkert, for det går ca 5-7 over gulv og trækker fugt ind i fodliste så den er svampe angrebet.

Af selskabets mail af 3/1 2023 fremgår bl.a.:

"[Selskabets besigtigelseskonsulent] har gennemgået den opgørelse du har fremsendt, og jeg har nu også haft lejlighed til at drøfte sagen med ham.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at du var i gang med en meget omfattende ombygning, hvor huset er blevet ombygget fra at indeholde 4 separate lejligheder til nu at være indrettet som enfamiliehus.

Ved ombygningen har det været nødvendigt at udskifte samtlige indvendige overflader (gulve, vægge og lofter), og derfor kan en stor del af de arbejder, du har prissat i din opgørelse, henføres til den planlagte ombygning.

Vi tilbyder ikke at udbetale erstatning vedrørende udgifter, som du under alle omstændigheder skulle have afholdt i forbindelse med den planlagte ombygning. Det vi kan tilbyde at udbetale erstatning for, er alene merudgifterne vedrørende de skadeforhold, som du har drøftet med [selskabets besigtigelseskonsulent].

Jeg mangler stadig de konkrete fakturaer, og det er derfor ikke muligt, at lave en egentlig erstatningsopgørelse til dig. [Selskabets besigtigelseskonsulent] har dog efter sin gennemgang af sagen foreslået, at vi tilbyder dig en samlet kontanterstatning på kr. 50.000, som erstatning for de forhold I drøftede ved gennemgangen. Det er hans opfattelse, at dette beløb modsvarer de merudgifter du forventeligt kan have haft. Hvis vi kan være enige om, at sagen kan afsluttes mod en udbetaling på kr. 50.000, har jeg kun brug for at modtage et kontonummer fra dig.

Hvis du derimod ikke mener, at beløbet er dækkende for dine merudgifter, og ikke kan tiltræde forslaget, har jeg brug for, at du fremsender fakturaerne for de udførte arbejder. Når jeg har modtaget fakturaerne, vil jeg vende tilbage med en opgørelse for hvert enkelt forhold."

Af intern mail fra selskabets taksator til skadeafdelingen af 12/5 2023 fremgår bl.a.:

"Jeg kan ikke se, at vi kan bruge den faktura til noget. Det er en faktura hans eget firma, har lavet til lejligheden. Ingen nye oplysninger eller udspecificering af priser. Vi må bare konstatere, at han har lavet alt selv (sammen med en kammerat) så det er vel at betragte som "eget arbejde". Det vil ikke give mening at køre derover igen. Vi er ikke i tvivl om, at der er lavet en masse arbejde, men det er jo planlagt renovering alt sammen (nedlæggelse af de eksisterende lejemål). Jeg har vedhæftet en skitse, der viser de enkelte forhold. Det er reelt kun to forhold, som jeg kan se, at vi skal ind i.

Forhold 1, vedrører manglende ventilation og skimmel i den lukkede mellembygning (grøn). Det er reelt nok, at der har været noget skimmel han ikke kunne forvente. Har vendt med fugtafdelingen, og vi er nået frem til, at vi kan regne med kvm pris på max 750. Det er inkl. nedtagning og

bortkørsel af isolering, afrensning af tagplader og spær samt oplægning af ny isolering. Hvis vi regner med de 27 kvm (det er lidt højt sat), så bliver beløbet 20.250 + moms = 25.312,50.

Som det fremgår, skulle alle lofter ned, og der åbnes op så det bliver et stort køkken-allrum. Ombygningen skal vi ikke ind i, det har intet med skaden at gøre.

Forhold 2, er noget vi tidligere har dækket. Han er blevet tilbudt kr. 10.000 til dækning af forhold vedrørende fugt i bunden af væggen grundet fugtspærrens placering. Men nu kan vi se, at han under alle omstændigheder havde planlagt at udskifte hele vægpartiet med et stort vinduesparti, og han har haft brug for åbningen til at komme ind med maskiner m.m. Da vi tilbød dækningen, kendte vi ikke til hans planer.

Det har han aldrig været åben om, men ombygningsplanen lå fremme, da jeg var der. Han har ikke accepteret de kr. 10.000, så spørgsmålet er om tilbuddet stadig gælder. Jeg kan ikke se, at der kan være noget tab.

Forhold 3 og 4, er i bryggers, som han også bygger helt om. Hele det lille teknikrum fjernes, og væggen mod køkken rives ned, og genopbygges et andet sted, så han får et stort bryggersrum. Alt dette medfører at lofterne skal ned, da de har hængt i de skillevægge han fjerner. Vi har ikke set skader på tagpladerne, selvom han også mener, at der har manglet ventilation. Det er rigtigt, at overliggeren over åbningen ud til det oprindelige bryggers var lavet forkert (et par muroverliggere), men han skulle alligevel rive det hele ned, for at få den store åbning. Der er ikke noget af det han kræver dækket, som skulle have været genbrugt. Jeg kan ikke se, at der kan være noget tab. Lofter, overligger m.m. skulle under alle omstændigheder være lavet. Hvis han mener der mangler ventilation, kan der laves nogle riste, når alt alligevel er åbnet. Det vil aldrig kunne koste over kr. 5.000.

Forhold 5, er vandstikket, som vi har talt om. Jeg har ikke set det, men billeder og faktura virker reelt nok.

Det har kostet kr. 25.465, at udskifte de ulovlige VVS-installationer. Det ser ikke så gammelt ud (PEL-rør af en slags) så dette forhold ville jeg bare betale iht. fakturaen.

Så i alt i alt er vi på kr. 50.777 før fradrag af selvrisiko.

Bilag: J

Jeg kan ikke se, at vi på nogen måde kan komme over de kr. 50.000 vi blev enige om at tilbyde ham.

Tværtimod - skal erstatningen beregnes som "eget arbejde" bliver prisen jo en helt anden."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne: "**3. Hvilke forhold er dækket?**

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

3.2

Forsikringen dækker:

udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)

lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1966 – den 17/8 2021. Klageren anmeldte den 2/9 2021, at der var "forkert opbygning af loftet med loftisoleringen. Isoleringen er helt tæt op mod underside af tagkrydsfineren og der er ikke sørget for ventilation. Ventilation er ikke mulig med nuværende konstruktion" og herefter den 11/9 2022, at "bryggers loft/tag er bygget forkert. Taget lukker for ventilation til andet tag, spær er ikke understøttet korrekt, hvor man har fjernet bærende mur. Dampspærre er ikke udført korrekt og er i tvivl om der er ventilation over loft isolering. Der er åben til det fri i loftet uden isolering. Der er fundet flere skjulte kabel samlinger under loft. 2 Badeværelser er uden vådrumsmembraner og armeringsbånd i hjørner. Gamle afblændet ovenlys huller er fuldt med svamp, fordi hullerne bare er fuldt med isolering og ventilation ikke er mulig/eller afblænding konstruktionen er forkert udført. Et kort stykke sokkel er udført forkert, for det går ca 5-7 over gulv og trækker fugt ind i fodliste så den er svampe angrebet".

Nævnet lægger efter en gennemgang af sagen til grund, at klageren ønsker, at selskabet, hvad angår manglende ventilation i loftkonstruktionen, dækker 68.902,00 kr. for udbedring af svamp i taget og 27.144,00 kr. for udbedring af bryggersloft, at selskabet, hvad angår, at spærkonstruktionen ikke er tilstrækkeligt understøttet, dækker 22.691,00 kr. for jerndrage i bryggersloft, at selskabet dækker manglende dampspærre i badeværelsesvægge fra 2016, vandstik i henhold til faktura, ovenlysvinduer der ikke er blevet afblændet korrekt, og at selskabet dækker udbedringsomkostningerne på 55.268,00 kr. ved den for høje sokkel, hvor der trækker fugt ind. Klageren har anført, at huset ikke er købt til nedrivning eller for at blive totalrenoveret. Klageren har påpeget, at tilstandsrapporten ikke oplyser om, at huset er et nedrivningsprojekt eller skal totalrenoveres. Det er ikke korrekt, at bygningen er uden værdi. Grunden har en værdi af 782.700,00 kr. som fratrasket købsprisen på 2.050.000,00 kr. efterlader en bygningsværdi på 1.267.300,00 kr. Huset er købt med henblik på at nedlægge to af de fire badeværelser. Oplys-

ningen i skadesanmeldelsen om, at han er i gang med noget renovering, henviser til projektet med at nedlægge to af de fire badeværelser og lægge rum sammen til køkken/alrum/stue. Efterhånden som der dukker skader op, bliver han mere undersøgende omkring husets skjulte konstruktioner, og "f.eks. var det nødvendigt at nedrive i bryggers på grund af at ingeniøren konstaterede skjulte skader i form af blandt andet en manglende I-profil, ulovligt vandstik m.m." Det var oprindeligt planen at nedtage loftsbeklædningen, men efter de skjulte skader i bygningen blev opdaget, måtte planerne revideres. Salgsopstillingen er ikke en del af indtægningsgrundlaget – det er tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten omtaler hverken kritiske skader, eller skader der bør undersøges nærmere. Klageren har anført, at hvis ejendommens stand var så ringe, så burde det have afspejlet sig i tilstandsrapportens oplysninger. Klageren har anført, at "der var f.eks. blandt andet fire nye badeværelser og fire nye køkkener fra 2016". Det er en urimelig beskyldning fra selskabet, at han skulle have vidst, at der bag lukkede konstruktioner var omfattende skader. Hvad angår selskabets erstatningsopgørelse har klageren anført, at erstatningen for vandstikket udgør 25.465,00 kr. hvilket efterlader en erstatning på 24.535,00 kr. til de øvrige skader. Det er ikke muligt at udbedre de øvrige anmeldte skader i skjulte konstruktioner for 24.535,00 kr. Selskabet blæser de planlagte udførte arbejder op til at være mere, end de reelt var. Grunden til at der er udført mere arbejde end oprindeligt planlagt skyldes alene de ekstra skjulte skader, der dukkede op undervejs. Hvad angår, at selskabet har anerkendt at erstatte 25.312,50 kr. for manglende ventilation i loftkonstruktionen har klageren anmodet om, at selskabet fremsender det tilbud, der har dannet grundlag for erstatningsopgørelsen. Hvad angår bryggersloft og spærkonstruktion, har klageren oplyst, at det planlagte arbejde oprindeligt kun var at nedtage loftsbeklædningen, men at da han efter nedtagningen kunne se ud til det fri, måtte der naturligvis ske nogle flere udbedringer for at lukke konstruktionen korrekt af. Klageren har anført, at når der er paptag, skal det være ventileret, hvilket det ikke var. Det kunne ikke ses før loftet blev taget ned og krævede udbedring. Hvad angår at der mangler dampspærre i vægge og lofter har klageren anført, at "her taler vi om alle badeværelser og da disse er bygget i nyere tid skal der være dampspærre, hvad enten det er eller ikke er badeværelser". Klageren har anført, at der er tale om en dækningsberettigende skade, når der er konstateret opfugtning på grund af, at der helt mangler dampspærre i badeværelsesvægge efter

renoveringen i 2016, og der som følge deraf er trængt fugt ud i de vægge, der er om badeværelserne. Hvad angår de afblændede ovenlysvinduer har klageren anført, at den planlagte nedlæggelse af to af de fire badeværelser ikke indeholdt udbedring af de forkert afblændede vinduer. Klageren har anført, at han "var nødt til at foretage en skimmelfrensning samt at udføre afbrændingen korrekt, så der ikke igen opstod opfugtningsskade på grund af overisolerings/ukorrekt udført afblænding, hvilket desværre ikke kan gøres for under selvriskobeløbet". Hvad angår sokkelkonstruktionen har klageren anført, at de 10.000,00 kr. er for lavt sat. Selskabet har ikke indhentet tilbud, men blot skønnet en udbedring, der er i selskabets favør prismæssigt. Klageren har oplyst, at "der var en fugtspærre i soklen, men den lå for højt og derfor var den udført forkert og det har medført en rådskaade på grund af fugt. Fordi væggen ikke kan svære frit, da skaden skulle udbedres, måtte væggen nedtages". Klageren har anført, at han undersøgte prisen for en tilsvarende væg og måtte erkende, at det var billigere at udføre en skydedør i stedet for at genopbygge væggen. Klageren har anført, at han har redegjort for udgifterne til udbedring af skaderne og har taget højde for fradrag af egen planlagte arbejder. Han har oplyst om priserne for udbedringen, mens selskabet ikke har indhentet priser på noget tidspunkt i forløbet fra håndværkere. De tegninger, der blev udarbejdet, havde oprindeligt "dèt formål, at hans ... bedre - inden ejendommen blev købt - kunne forstå, hvordan indretningen kunne se ud efter nedlæggelse af to af de fire badeværelser", og at "tegningerne er i øvrigt efterfølgende lavet om et utal af gange, da der hele tiden kom ændringer på grund af alle de skader, som var skjulte og som dukkede op efterhånden, som der blev taget hul. Dette er sket uden at datoen er ændret". Det projekt på tegningen er således ikke dèt projekt, som klager oprindeligt havde forestillet sig, men derimod blev det et mere omfattende projekt. Klageren har oplyst, grunden til datoen ikke er tilpasset ved hver eneste ændring skyldes, at det ikke var relevant på det tidspunkt, da fokus var at få de nye skjulte skader medtaget efterhånden som de blev konstateret.

Klageren har anført, at da tegningen kun var til eget brug, så skænkede han det ikke en tanke at få tilpasset datoen hver eneste gang, der blev ændret i projektet eller at lave en ny tegning for hver eneste ændring.

Ankenævnet for Forsikring

41.

100321

Selskabet har tilbudt klageren en kontanterstatning på 50.000,00 kr. til udbedring af hhv. manglende ventilation og vandstik, og afvist at klageren er berettiget til en højere erstatning. Selskabet har oplyst, at selskabet ikke havde købsaftalen til rådighed, da klageren tegnede forsikringen. Det er indlysende, at man ikke kan ejerskifteforsikre en ejendom, der ikke repræsenterer nogen værdi for køberen, idet udbetaling af erstatning forudsætter, at der er lidt et tab. Det er selskabets opfattelse, at klageren har handlet svigagtigt ved at tegne en ejerskifteforsikring til trods for klausulen i købsaftalen, og at det må have stået klageren klart, at selskabet ikke ville have tegnet forsikringen, hvis selskabet havde været bekendt med oplysningerne i købsaftalen. Da klageren ikke har lidt et tab, kan klageren aldrig være berettiget til mere end de 50.000,00 kr., som selskabet har tilbudt. Selskabet har anført, at når der foretages en så gennemgribende renovering/ombygning, så er det klageren, der skal bevise, at de anmeldte skader ikke udbedres helt eller delvist som et led i ombygningen. Klageren har ikke påvist, at de anmeldte forhold har givet anledning til merudgifter, som overstiger beløbet på 50.000,00 kr., når der tages udgangspunkt i, at klageren selv udfører arbejderne, og når der tages højde for den renovering/ombygning, som klageren allerede havde planlagt. Selskabet har oplyst, at vandstikket er dækket i fuldt omfang iht. faktura på 25.465,00 kr., og hvad angår manglende ventilation i loftskonstruktionen har selskabet anerkendt dækning og opgjort erstatningen til 25.312,50 kr. såfremt arbejdet udføres af håndværkere. Selskabet har påpeget, at det fremgår af klagerens faktura, at der er anvendt 130 timer på udbedringen, hvilket også omfatter demontering af loftsbeklædningen, som klageren selv måtte påregne som en del af sin renovering. Selskabet har anført, at "vælger man at tage udgangspunkt i klagers timetal på 130 timer (hvilket må anses for meget højt!), så kan erstatningen beregnes til 13.000 kr. for klagers eget arbejde, da man iht. Ankenævnspraksis afregner eget arbejde med 100 kr. i timen, og 12.440 kr. for materialer – i alt 25.440,00 kr. inkl. moms. Beløbet stemmer således under alle omstændigheder overens med det beløb, som DBF har tilbudt klager til udbedring af forholdet. Hvis der i øvrigt foretages fradrag for nedtagning af loftsbeklædning, er erstatningen fuldt ud tilstrækkelig til, at klager kan udbedre konstruktionen". Hvad angår bryggersloft og spærkonstruktion har selskabet anført, at ventilation kan laves med nogle riste, når alting alligevel er åbnet op, og at dette ikke koster mere end 5.000,00 kr., som er forsikringens bagatelgrænse, og at klageren ikke har

påvist, at der er forhold ved konstruktionen i bryggerset, som er dækningsberettigende i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, og som ikke udbedres i forbindelse med klagerens ombygning. Hvad angår manglende dampspærre i badeværelsesvæggene har selskabet afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har påvist dækningsberettigende forhold ved badeværelserne, og som ikke udbedres i forbindelse med klagerens ombygning. Selskabet gør opmærksom på, at forholdet omkring de afblændede ovenlysvinduer ikke er medtaget i klagerens opgørelse af sit krav fremsendt til selskabet. Selskabet har anført, at lofterne rives ned i forbindelse med klagerens renovering, og at klageren ikke har påvist, at der er medudgifter forbundet med fjernelse af de tidligere ovenlysvinduer, der overstiger forsikringens bagatelgrænse. Hvad angår sokkelkonstruktionen har selskabet oprindelig tilbudt klageren 10.000,00 kr. til udbedring af forholdet eller alternativt bedt klageren om at fremsende tilbud på den dækkede løsning. Selskabets konsulent har vurderet, at udbedring i form af at isolere soklen udvendigt og pudse med netpuds koster 9.375,00 kr. inkl. moms. Selskabet har anført, at selskabet på dette tidspunkt ikke var bekendt med, at klagerens plan hele tiden var at rive væggen ned og erstatte den med et stort vinduesparti, hvilket ses på klagerens renoveringsplan. Selskabet har påpeget, at når klageren i sin opgørelse skriver, at det vil være mindre besværligt og billigere at montere en skydedør, så har dette hele tiden været klagerens plan. Selskabet har anført, at "udgiften til den post alene, som hedder "Nedsavning, afhakning og slibning af sokkelsten til korrekt niveau" overstiger ikke forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr. – og slet ikke, når der tages udgangspunkt i værdien af eget arbejde. Der er derfor ikke grundlag for at udbetale erstatning til udbedring af forholdet. Det er DBF's opfattelse, at selskabet ikke er bundet af den tidligere tilbudte erstatning på 10.000 kr., da klager ikke har været åben omkring sine renoveringsplaner samt det forhold, at arbejdet udføres af klager selv".

Det fremgår af købsaftale af 1/8 2021, at "køber erklærer at være bekendt med indholdet af tilstandsrapporten ... Derudover er køber bekendt med at have konstateret ved besigtigelse med egen håndværker, at ejendommen er i meget dårlig stand og trænger til gennemgribende renovering og ejendommen handles til en grundpris og bygningen ikke repræsenterer nogen værdi. Alle fremtidige forhold herom er sælger og medvirkende ejendomsmægler uvedkom-

mende og sælger fralægger sig ethvert ansvar som følge af bygningens stand og køber accepterer, at der, hverken nu eller senere, kan gøres krav gældende mod sælger i den anledning, det være sig i form af erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen. Parterne er enige om, at der er taget højde for dette forhold i købesummen. Ligeledes erklærer køber at være gjort bekendt med, at der foreligger afslag på ejerskifteforsikring fra [andet selskab] begrundet i bygningernes stand".

Det fremgår af selskabets mail af 24/2 2022 til klageren, at "Forhold 8 – Sokkelkonstruktion Vores konsulent har ikke haft mulighed for at undersøge listen nærmere, da du oplyser, at den er blevet smidt ud. På billederne taget ved besigtigelsen, ses der ingen tegn på opfugtning af gulvet, selvom sokkelpappen ligger over gulvniveau. Jeg har drøftet dette punkt med vores konsulent som oplyser, at der er risiko for fugtindtrængen grundet sokkelpappens placering over gulvniveauet. Udbedringen hertil vil så være, at man isolerer udvendigt og herefter netpudser soklen i det område. Som udgangspunkt dækker ejerskifteforsikringen ikke udvendige arbejder. Jeg vil derimod være enig i, at en eventuel utilstrækkelig/fejludført fugtsikring af soklen/ydermuren vil kunne være dækket af ejerskifteforsikringen, såfremt det kan fastslås, at forholdet har medført en nærliggende risiko for skade på bygningen. Jeg vil derfor lade tvivlen komme dig til gode og dække din udgift til at få foretaget udbedringen på den del af bygningen. Jeg kan desværre ikke give dækning til den udbedring, som du oplyser i din klage, da vores udbedringsmetode er tilstrækkelig og langt billigere end dit forslag. ... Jeg har drøftet udbedring med vores konsulent, og måden hvorpå dette løses er som skrevet ved at isolere soklen udvendigt og netpudses. Omkostningen hertil vil ifølge konsulenten ligge på ca. 9.375 kr. inkl. moms. Jeg vil gerne tilbyde 10.000 kr. til udbedring af dette forhold. Alternativt er du velkommen til at indhente et tilbud på arbejdet, som du bedes sende til mig og som jeg herefter vil gennemgå med vores konsulent.

Når arbejdet herefter er igangsat og fuldført, skal jeg bede dig sende en kopi af fakturaen, samt dine kontooplysninger, hvortil erstatningen udbetales. Bemærk fratræk af selvrisiko på 5.000 kr. i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 8".

Det fremgår af selskabets mail af 3/1 2023 til klageren, at "[selskabets besigtigelseskonsulent] har gennemgået den opgørelse du har fremsendt, og jeg har nu også haft lejlighed til at drøfte sagen med ham. Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at du var i gang med en meget omfattende ombygning, hvor huset er blevet ombygget fra at indeholde 4 separate lejligheder til nu at være indrettet som enfamiliehus. Ved ombygningen har det været nødvendigt at udskifte samtlige indvendige overflader (gulve, vægge og lofter), og derfor kan en stor del af de arbejder, du har prissat i din opgørelse, henføres til den planlagte ombygning. ... Jeg mangler stadig de konkrete fakturaer, og det er derfor ikke muligt, at lave en egentlig erstatningsopgørelse til dig. [Selskabets besigtigelseskonsulent] har dog efter sin gennemgang af sagen foreslået, at vi tilbyder dig en samlet kontanterstatning på kr. 50.000, som erstatning for de forhold I drøftede ved gennemgangen. Det er hans opfattelse, at dette beløb modsvarer de merudgifter du forventeligt kan have haft. Hvis vi kan være enige om, at sagen kan afsluttes mod en udbetaling på kr. 50.000, har jeg kun brug for at modtage et kontonummer fra dig".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade, herunder at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Manglende ventilation og indmuret vandstik

Efter en gennemgang af sagen, herunder oplysningerne om klagerens omfattende renoveringsprojekt vedrørende ejendommen, finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde erstatning udover de 50.000,00 kr., som selskabet har tilbudt for forholdene vedrørende manglende ventilation i loftskonstruktionen og vandstikket.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af sagen, at udbedringsomkostningerne for vandstikket er 25.465,00 kr., og at selskabets besigtigelseskonsulent har beregnet erstatningen hvad angår manglende ventilation i loftskonstruktionen og oplyst i mail af 12/5 2023, at han "har vendt med fugtafdelingen, og vi er nået frem til, at vi kan regne med kvm pris på max 750. Det er inkl. nedtagning og bortkørsel af isolering, afrensning af tagplader og spær samt oplæg-

Ankenævnet for Forsikring

45.

100321

ning af ny isolering. Hvis vi regner med de 27 kvm (det er lidt højt sat), så bliver beløbet 20.250 + moms = 25.312,50".

Nævnet finder heroverfor ikke, at klageren har bevist, at den af selskabet opgjorte erstatning vedrørende den manglende ventilation i loftskonstruktionen er utilstrækkelig til at sikre en håndværksmæssig korrekt udbedring af forholdet.

Sokkelkonstruktion

Nævnet finder, at selskabets mail af 24/2 2022 til klageren om dækning af 10.000 kr., hvorfra der skal fradrages selvrisko, har karakter af et egentligt tilsagn om dækning af forholdet.

Nævnet finder videre at måtte lægge til grund, at selskabet forud for mailen af 3/1 2023 havde fået oplysninger om klagerens renoveringsprojekt, og at selskabets tilsagn i mail af 3/1 2023 om dækning af 50.000 kr. for de forhold, som klageren havde drøftet med selskabets taksator, ikke omhandler selskabets dækningstilsagn vedrørende sokkelkonstruktionen, hvilket umiddelbart understøttes af selskabets mail af 12/5 2023.

Nævnet finder, at selskabet efter at have fået kundskab om renoveringsplanerne uden unødigt ophold udtrykkeligt burde have trukket dækningstilsagnet vedrørende sokkelkonstruktionen tilbage. Under disse omstændigheder finder nævnet, at selskabet har været uberettiget til at trække tilsagnet tilbage. Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet er bundet af sit dækningstilsagn og skal udbetale klageren 10.000,00 kr. fratrasket selvrisko.

Nævnet har lagt vægt på, at det fremgår af selskabets interne mail af 12/5 2023, at selskabets besigtigelseskonsulent skriver, at klageren "er blevet tilbudt kr. 10.000 til dækning af forhold vedrørende fugt i bunden af væggen grundet fugtspærrens placering. Men nu kan vi se, at han under alle omstændigheder havde planlagt at udskifte hele vægpartiet med et stort vinduesparti, og han har haft brug for åbningen til at komme ind med maskiner m.m.", at "da vi tilbød dækningen, kendte vi ikke til hans planer. Det har han aldrig været åben om, men ombygnings-

Ankenævnet for Forsikring

46.

100321

planen lå fremme, da jeg var der. Han har ikke accepteret de kr. 10.000, så spørgsmålet er om tilbuddet stadig gælder. Jeg kan ikke se, at der kan være noget tab", men at der ikke i sagen er oplysninger om, at selskabet – efter det kom til selskabets kundskab – uden ugrundet ophold trak dækningstilsagnet på de 10.000,00 kr. tilbage.

Øvrige forhold

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet i øvrigt har afvist at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren havde iværksat en større renovering af ejendommen, hvilket bl.a. understøttes af oplysningerne om, at ejendommen blev solgt som renoveringsprojekt eller til nedrivning, og at det fremgår af købsaftale af 1/8 2021, at "derudover er køber bekendt med at have konstateret ved besigtigelse med egen håndværker, at ejendommen er i meget dårlig stand og trænger til gennemgribende renovering og ejendommen handles til en grundpris og bygningen ikke repræsenterer nogen værdi".

Nævnet har også lagt vægt på de fremlagte fotografier, der belyser omfanget af renoveringen, og den projekttegning, som selskabet har affotograferet vedrørende ændringen af ejendommens ruminddeling.

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 :

Ankenævnet for Forsikring

47.

100321

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at dækningstilsagnet af 24/2 2022 vedrørende sokkelkonstruktionen står ved magt, og skal – udover den anerkendte kontanterstatning på 50.000,00 kr. – udbetale klageren 10.000,00 kr., hvorfra der skal trækkes selvrisiko og eventuelle allerede udbetalte beløb. Erstatningen forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Hans-Jørgen Nymark Beck