

Ankenævnet for Forsikring

Den 9. oktober 2024 blev i sag nr. 100743:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 19/11 2023 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Efter overtagelse af huset er det planen at boligen skal males og at der skal lægges nyt trægulv. Under dette arbejde fjernes gamle tæpper og der kommer sætningsskade på gulv i stue og værelser til syne, samt sætningsskader i fundamenter og tag (se beskrivelse vedhæftet). Vi gennemgår nærmere og kontakter Dansk Boligforsikring for at de skal besigtige skaden. Skaden er først anmeldt digitalt på selskabets hjemmeside. Dansk boligforsikring afviser skaden, og jeg får herefter hjælp af bygningssagkyndig ..., som herefter gennemgår boligen, dette resulterer i en lang række yderligere kritiske forhold. (se beskrivelse). Herfra går det næste halvandet årstid med besøg, undersøgelser, skrivelser frem og tilbage med dansk boligforsikring.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At selskabet skal dække// udbedre alle de kritiske skader der er på ejendommen, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten. (se bilag)

Genopretningen af sætningsskader:

- o Skæve sokler – ude af vater og lod.

- o Skæve facader – ude af vater og lod, facade mod nordvest buler ud midt på, revner lodret og vandret.

- o Taget som grundet sætningsskaden er 'fulgt med ned'.

- o Taget over den overdækkede terrasse som er sunket markant i forhold til resten af boligens tag.

- o Gulvet i stuen er 'knækket' og 'dykker' meget ift. husets gulve i øvrigt.

- o Skævheder og disses forhold har betydning for ejendommens værdi, og er alvorlig skade ved evt. videresalg.

Ankenævnet for Forsikring

2.

100743

- Manglende fald på hele husets tag generelt.
- Manglende ventilation af tagene og deraf stor risiko for, at der er skjulte skader i dette.
- De voldsomt mange dampbuler / områder hvor tagpap ikke sidder fast.
- Flere rådskader i huset stern.
- Manglende og porøse fuger i facader, mod nord vest et hjørne som er i stykker.
- Gennemgående revner i og manglende puds skorsten.
- Udbedring af rådskader i vinduer og døre."

Selskabet har den 8/1 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører flere forhold, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har dækket en understøttelse af de områder indendørs, hvor der er hulrum under terrændækket, samt en efterfundering af stuens hjørner med 8 skruer. Herudover har DBF dækket en opretning af to lunger på kloakinstallationen, en udbedring/forstærkning af revner i sokkel og murværk, udbedring af diverse råd i vinduer/døre og en udbedring af nogle rådskadede tagbrædder og en reparation af tagpap i samme område.

DBF har afvist at dække yderligere udbedringer.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 25. maj 2022. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 20. oktober 2021.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapport som **bilag B**.

Den 22. juli 2022 anmelder klager, at han i forbindelse med renovering af sit hus har konstateret et mellemrum mellem gulv og væg i stuen. Skadeanmeldelse 1 med tilhørende billeder fremlægges som **bilag C**.

Den 24. august 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag D**.

Den 19. oktober 2022 afviser DBF dækning.

Den 18. oktober 2022 anmelder klager, at han i forbindelse med, at hans husforsikring udbedrede en rørskade på badeværelset, har konstateret, at gulvet på badeværelset samt flere vægge ikke er funderet korrekt. Skadeanmeldelse 2 med billeder fremlægges som **bilag E**.

Den 3. november 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag F**.

Den 1. december 2022 skriver DBF til klager, at der skal udarbejdes en geoteknisk undersøgelse af jordbundsforholdene. DBF bekoster denne undersøgelse.

Den 4. januar 2023 fremsender klagers rådgiver en geoteknisk rapport udarbejdet af [geoteknisk firma]. Rapporten fremlægges som **bilag G**. Da rapporten efter DBF's opfattelse er mangelfuld, foranlediger DBF yderligere undersøgelser.

[Geoteknisk firma] udarbejder den 20. februar 2023 et tillæg til den geotekniske rapport. Tillæg fremlægges som **bilag H**.

Den 28. februar 2023 tilbyder DBF dækning til understøttelse af gulvkonstruktionen.

Den 8. marts 2023 foretager DBF en besigtigelse sammen med Uretek, som på baggrund af besigtigelsen udarbejder et tilbud. Billeder fra besigtigelsen fremlægges som **bilag I**.

Tilbuddet fra Uretek omfatter en understøttelse af de områder indendørs, hvor der er hulrum under terrændækket, samt en efterfundering af stuens hjørner med 8 skruepæle. Tilbuddet, som er på 197.375 kr., fremlægges som **bilag J**.

DBF dækker herudover en opretning af to lunger på kloakinstallationen (som skal udføres, før Uretek udfører deres arbejde) samt en udbedring/forstærkning af revner i sokkel og murværk (som skal udføres efter Ureteks arbejde). DBF beder den 20. marts klager om at indhente tilbud på disse arbejder.

Den 5. april 2023 anmelder klagers rådgiver flere nye forhold, primært vedrørende ejendommens tag, men også vedrørende gavl, skorsten og råd i dør- og vinduesparti. Skadeanmeldelsen fremgår af bilaget med korrespondance.

Den 4. maj 2023 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag K**.

Den 8. maj 2023 fremsender klagers rådgiver et overslag på samtlige arbejder, som ifølge klager skal udbedres på ejendommen. Overslaget fremlægges som **bilag L**.

Den 23. maj 2023 afviser DBF dækning af de forhold, som klager anmeldte den 5. april 2023. Herudover afviser DBF det overslag, som klager har indhentet, da det ikke kan danne grundlag for en opgørelse af erstatningen for de dækkede forhold.

Klager er utilfreds med afgørelsen og mener herudover, at der er forhold, som DBF ikke har forholdt sig til. Der aftales derfor endnu en besigtigelse med supplerende deltagelse af DBF's chefkonsulent samt skadebehandleren på sagen. Besigtigelsen finder sted den 14. juni 2023. Billeder fra besigtigelsen fremlægges som **bilag M**.

Ved besigtigelsen deltager også en håndværker, som efterfølgende udarbejder et tilbud på udbedring af skaderne.

Den 8. august 2023 opgør DBF erstatningen til **282.331,25 kr.** med fradrag af selvrisiko. Erstatningen opgøres på baggrund af tilbud fra hhv. Uretek (bilag J) og [tømrer- og entreprenørfirma]. Tilbud 1 og 2 fremlægges som **bilag N** og **bilag O**.

DBF afviser samtidig at dække skævheder i murværk og de anmeldte forhold ved tagkonstruktionen.

Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling for så vidt angår gulve, fundamenter, vægge, tag og diverse rådskaader.

Under klagebehandlingen foretages den 18. oktober 2023 en genbesigtigelse af taget sammen med en tagdækker. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag P**.

Den 26. oktober 2023 meddeler klagebehandleren supplerende dækning til en lokal udbedring af et område med råd i nogle tagbrædder samt en reparation af tagpappen i samme område. Herudover meddeles dækning til partiel udbedring af rådkader i vinduer og døre.

Den 30. oktober 2023 vender klager retur med indsigelser. DBF fastholder afgørelsen i mail af 6. november 2023.

Uddrag af korrespondance fremlægges som **bilag Q**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en række forhold, herunder:

- Skæve sokler og facader
- Sætninger, manglende fald og dampbuler m.v. på taget
- Manglende ventilation af tagene
- Rådkader i stern
- Sætning i stuegulv
- Manglende og porøse fuger i facader, hjørne i stykker mod nordvest
- Revner og manglende puds på skorsten
- Rådkader i vinduer og døre

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 25. maj 2022 var forhold, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et enfamilieshus fra 1961 med en tilbygning fra 1973.

Skævheder sokler og facader, manglende og porøse fuger m.v.

Huset er opført med almindelig dobbeltmuret facade i teglsten med hulmur.

DBF's konsulent har gennemgået facaderne, der generelt kun fremstår med mindre revner og porøse fuger lokalt ved hushjørnet. Der ses en sætning på hjørnet mod sydvest.

Facaden mod vest fra terrassedør til hushjørne ses med en vandret skævhed/sætning på 8 cm. over de 5 meter og en lodret skævhed på 9 mm/m på endefalsen. Overliggeren ved terrassedøren har fint vederlag og ingen forskydning.

Ved facade mod syd under vindue ses revne i soklen.

På facade mod vest ved tilbygning fra 1973 ses nogle porøse og udfaldne fuger.

Det er i tilstandsrapporten anmærket, at soklen og murværket har revner og løse mursten (pkt. 7 og 8).

DBF har i forbindelse med behandlingen af efterfunderingsprojektet opgjort en erstatning for udbedring og forstærkning af revner i sokkel og murværk. Tilbage står herefter skævheden.

Konsulenten finder ikke, at forholdene medfører nogen svækkelse eller risiko for murværket. Det må derfor lægges til grund, at skævhederne ikke vil medføre nogen nævneværdig nedsættelse af ejendommens brugbarhedsværdi. Skævhederne udgør ikke i sig selv nogen risiko. Udgifterne forbundet med en ommuring er uforholdsmæssigt høje henset til, at der vil være tale om en udbedring primært af kosmetisk karakter. Klager må derfor tåle, at muren fremstår med de målte skævheder.

Der er derfor ikke tale om en skade i sig selv, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne, ligesom der ikke er grundlag for at kræve dækning af opretningen som en følgeskade.

Sætning i stuegulv

DBF har dækket en stabilisering og udjævning af gulvet, jf. bilag J og bilag S, hvorefter det fremgår, at selskabet har dækket en høvling af stuegulv og spartling og reparation af gulvet, så det bliver jævnt.

Klager har over for selskabet gjort gældende, at en spartling af gulvet ikke er en byggeteknisk korrekt løsning uden at uddybe dette nærmere.

DBF finder ikke, at klager har påvist, at der efter den af selskabet anviste udbedring er forhold ved gulvet, som nedsætter gulvets brugbarhed og byggetekniske værdi nævneværdigt sammenlignet med andre betongulve af samme alder.

Taget

Det er anmærket i tilstandsrapporten, at tagbelægningen har steder med bagfald, at tagpap har dampbuler, og at tagbelægningen har et stykke løst tagpap mod sydvest (pkt. 1,2 og 3).

Taget fremstår ved DBF's besigtigelse med aldersbetinget slid og tidligere reparationer. Der er enighed om, at der ikke er konstateret aktuelle utætheder ved taget.

Ved DBF's besigtigelse den 18. oktober 2023 sammen med en tagdækker (bilag T) laves der 4 huller i taget for at undersøge den bagvedliggende konstruktion. Ved hul 2 konstateres der råd i tagbrædderne, hvilket ifølge tagdækkeren skyldes en tidligere utæthed i tagpappen. Ved de øvrige huller ses ingen tegn på fugt eller anden skade.

DBF har dækket en udbedring af den lokale råd og reetablering af tagpap i samme område.

Klager har under klagebehandlingen gjort gældende, at taget er 'fulgt med ned', og at taget over den overdækkede terrasse er sunket i forhold til resten af boligens tag. Klager gør gældende, at skævhederne har betydning for ejendommens værdi ved eventuelt videresalg.

Et eventuelt værditab af ejendommen har ikke selvstændig betydning i relation til, om et forhold er omfattet af ejerskifteforsikringen. Det afgørende er, om tagets byggetekniske værdi er nævneværdigt nedsat.

Klager har ikke påvist skævheder ved taget, som har betydning for tagets bæreevne eller funktion som klimaskærm. Klager har således ikke påvist, at skævhederne i sig selv udgør en skade, jf. pkt.

3.1 i forsikringsbetingelserne. Klager må – også henset til de omfattende udgifter forbundet med en eventuel genopretning af taget - tåle, at der efter en stabilisering af huset vil være skævheder ved taget, som ejerskifteforsikringen ikke dækker.

Rådkader i stern

På husets nordside har DBF's konsulent konstateret få områder, hvor der er partiel nedbrydning i sternen. Konsulenten vurderer, at årsagen er, at der er bagfald på tagkonstruktionen, hvorved vandet løber ud over sternkapslen med opfugtning til følge.

Forholdet har ikke været omfattet af klagen til DBF's interne klageafdeling, og klager har ikke i ankenævnsklagen redegjort nærmere for, hvorfor han mener, at selskabets afvisning er forkert.

Henset til anmærkningerne i tilstandsrapporten og det forhold, at der er tale om mindre, lokale områder, som anmeldes cirka et år efter overtagelsen, og som ikke har konstruktiv betydning, findes der ikke grundlag for at dække udbedring under ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne.

Skorsten

Der er tale om en muret og pudset skorsten. Skorstenen er aftræk for en udvendig pejs under den overdækkede terrasse. I netpudsen på den vestlige side har besigtigelseskonsulenten registreret en lodret revne.

Det er anmærket i tilstandsrapporten, der er udfærdiget i oktober 2021, at skorstenen nogle steder har revnet puds og puds med manglende vedhæftning. Som følge af fugt- og vandindtrængning, særligt fra den seneste vinterperiode, vurderes revnedannelserne i pudsens at have udviklet sig.

Der ses ingen skader indvendigt i skorstenen, og der er ikke tegn på, at der er tale om en gennemgående revne.

Forhold, som er anmærket i tilstandsrapporten, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 4.1 i forsikringsbetingelserne, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Forholdet bedømmes på overtagelsestidspunktet, jf. pkt. 3.5.

Klager har ikke påvist, at skorstenen på overtagelsestidspunktet havde revnedannelse, som går ud over, hvad han må forvente på baggrund af tilstandsrapportens anmærkning, og at der er forhold ved skorstenen, som denne fremstod ved klagers overtagelse, som er klart forkert beskrevet.

Rådkader i vinduer og døre

Klager er blevet bedt om at fremsende tilbud på udbedring af rådkaderne til DBF. Det lægges til grund, at det er en fejl, at forholdene er medtaget i ankenævnsklagen.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 25. maj 2022 var forhold ved ejendommen, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra de forhold, som DBF har tilbudt at dække.

Klagers krav bør derfor afvises.

Vedr. øvrige udgifter

Klager igangsatte ved overtagelsen en renovering, som grundet de anmeldte forhold blev forsinket. Klager har siden overtagelsen boet i sit sommerhus.

DBF har per kulance udbetalt et beløb på 8.000 kr. om måneden i perioden fra den 1. februar 2023 til den 31. oktober 2023 som kompensation til trods for, at klager ikke har haft udgifter til genhusning.

DBF har betalt for begge geotekniske rapporter, som er udfærdiget af [geoteknisk firma]. DBF er herudover indstillet på at erstatte klager et beløb til dækning af rimelige og nødvendige udgifter til byggeteknisk bistand fra hans rådgiver, ... Klager bedes redegøre for og dokumentere, hvilke udgifter han har haft til rådgiveren."

Klageren har i brev af 16/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg skriver tilbage til jer med mine kommentarer til svar fra DBF.

Jeg har vendt alle disse ting med min rådgiver ... som har års erfaring fra byggebranchen. Endvidere har jeg haft konsultationer med forskellige håndværkere, som underbygger mine synspunkter i denne sag. Nogle af disse håndværkere er de samme, som har indsendt seriøse tilbud på korrekt udbedring af skaden // skaderne på ...

DBF vil med deres fremstilling få det til at lyde som om, at jeg som klager, ubegrundet kommer med klager, i øst og i vest. Dette er ikke tilfældet, alle klager har noget på sig, og enkelte klager dukker senere op under renoveringen af huset – herunder badeværelset. Det billede der er tegnet af huset i tilstandsrapporten holder slet ikke stik, med det hus jeg har købt. Jeg har gennem hele denne sag udvist ekstremt tålmodighed til DBF, selvom jeg flere gange har følt mig forkert behandlet, og har følt at DBF bevist har trukket sagen i langdrag, senest i december måned, hvor de beder om at sagen skal udskydes.. hvorfor – de kender til alt og har alle dokumenter og rapporter klar.

Jeg er klar over at jeg har købt et hus med nogle år på bagen, og at det selvfølgelig skal forventes, at jeg skal lave noget på huset, men jeg havde aldrig på noget tidspunkt forventet, at huset i reel forstand er på vej ned af skråningen, og at massive skader på taget er følgevirkning af det.

De klager som vi sender ind til DBF er direkte forbundet til de massive sætningsskader, som både er på badeværelset, ydermure, i værelserne og i stuen, langs muren i syd, og i hjørnet mod syd-vest. Denne skade er hovedskaden, og de fleste af de resterende skader på huset herunder, gulve, tag, sætninger af sokkel, har alt sammen sammenhæng med sætningen og husets fejlagtige fundering og fundament hvilket [geoteknisk firma] også påpeger i første rapport **bilag C**, som i resume skriver følgende:

Det konstateres, at huset fremstår med store skævheder, med en afvigelse på mere end 10 cm. [Geoteknisk firma] fortsætter:

Der må generelt forventes fyld under den centrale og sydlige del af huset, (fundamenter og gulve). Det vurderes, at en udbedring og understøttelse af fundamenter og udskiftning under gulve vil være særdeles omfattende

Alternativt kan den skadede del af huset nedrives og udbedres.

Læs i øvrigt samme rapport (nr. 1) afsnit 5 om jordbundsforhold; ***hvor det konstateres at gulvene uden tvivl er blevet skadet af differensbevægelser med revnedannelser til følge***

Senere er der opdaget skader på tag som jo også har sat sig – sammen med fundamenter og vægge

/facadepartier - overdækket terrasse, som er sunket med op til 20 cm, skader på skorsten, storn som er rådden grundet bagfald på tag, vinduer mv.. DBF har valgt at dække dele af vinduerne, og tilbyder småreparationer på taget. Det er ikke godt nok.

DBF har helt fra starten afvist at dække skaderne, på trods af, at de omfattende skader ikke er nævnt i tilstandsrapporten. DBF har nu efter halvandet års tovtrækkeri, halvandet år, hvor DBF set fra min vinkel, bevist trukket sagen i langdrag, valgt at dække dele af skaden, men dette tilbud dækker slet ikke over omfanget af eksisterende skader på huset.

De skader, som vi har påvist, der er på huset, kan slet ikke dækkes af det beløb som DBF tilkendegiver de vil dække. Så vi accepterer IKKE deres vurdering af sagen, men kræver en fair behandling og en korrekt erstatning, hvor DBF udfylder deres rolle og dækker de skader, der er på ..., som ikke er nævnt i, eller er forkert beskrevet tilstandsrapporten.

Hvis der er retfærdighed i dette system, kan DBF ikke undgå at skulle dække disse veldokumenterede skader. Skader som ikke er nævnt i den tilstandsrapport, som huset er købt ud fra. Jeg anmoder derfor om en yderligere gennemgang af mit krav, på grund af de overvældende beviser og oplysninger, jeg og mine rådgivere har givet.

I det vedhæftede dokument har vi markeret kommentarer til en lang række punkter i DBF svar til vores klage, de kan alle ses i dokumentet eller trækkes ud som tekst."

Det fremgår af klagerens kommentarer til selskabets svarskrift:

"1. ... og konstaterer at gavlvæg / fundament er sunket og at gavlvæg er hælder ind i huset

2. Det fastholdes at denne første rapport fra [geoteknisk firma] er korrekt og skal indgå på lige vilkår med den anden rapport

3. Der er ikke væsentlige forskelle på rapporterne. Det virker som DBF trækker tiden

4. Overslag er indhentet jf. skarp aftale med DBF, som så alligevel afvises. Dette medfører igen forbrug af tid. DBF trækker tiden. Den erstatning der opgøres d. 8 August er milevidt fra hvad der aftales på møde d. 14 Juni. Endnu en gang forholder DBF sig ikke til den samlede skade - men afviser blot - hvilket igen forsinker processen.

5. Alle skader er anmeldt, som de er fundet. Jeg har ikke siddet på hænderne.

6. DBF undlader at forholde sig til taget over terrassen, som har sat sig ca. 20 cm. Det er virkelig skæv og ser helt tosset ud. Den bærende stolper har sat sig rigtig meget.

7. Oversigt er ok! for så vidt at alle anmeldte forhold er med.

Her skal så nævnes at gavlvæg mod vest har sat sig 8-10 cm over små 5 m og samme væg er i denne

sætning blevet rykket med ud forneden, men er holdt fast i taget, således den hælder og er knækket vandret.

8. Stuegulv har ikke bare sat sig, men er over et stort område direkte knækket af, da sokkel mod syd har sat sig og der er skabt hulrum under gulvet.

9. Korrekt at soklen har revner, men der er tale om sætningsrevner og ikke alle andre former for evner, som fx svindrevner i beton. Revnerne er direkte relateret til sætningen og den skade som påpeges i [geoteknisk firmas] rapport

10. Denne sætningsskade, som helt fejlagtigt ikke er nævnt i tilstandsrapporten, vil altid i en tilstandsrapport få en rød skade. DBF's afslag er, at sammenligne med en bil der har været udsat for et uheld, og hjulene herefter ikke kører parallelt. Det er bare ikke i orden. Skaden er fuldt dækningsberettiget. Ingen familie vil på sigt købe denne ejendom med den sætningsskade som DBF mener er helt ok!. Denne skade vil for bestandigt stå som en Rød skade. Også ved udarbejdelse af en fremtidig tilstandsrapport.

11. Der er tale om et gulv, der er knækket over et ret stort område, som følge af sætningen, Det er ikke små aldersbetingede revner, som en spartling vil hjælpe på! Gulvet skal brækkes op og skal reableres.

12. Der er flere forhold ved taget, som jf. bekendtgørelser og er dækningsberettiget.

- lunker i taget. Der er flere større lunker, som ligger over, hvad tagpapbranchen acceptere, og som bruges af brancherne som 'Teknisk fælleseje'.

- der er kun lokalt fald til afløb (ikke fald fra alle 'hjørner' og til ind midten af taget hvor de originale afløb stadig sidder og taget i det sydvestlig hjørne dykker ca. 10-12 cm, hvorfor tidligere ejer har sat en interimsrør op. Dette er ikke behandlet i DBF og heller ikke af den bygningssagkyndige. Forkert fald og ikke bare bagfald.

- Manglende ventilation har medført nedbrydning af taget. Så der skal udføres / tilvejebringes den normale ventilation af taget, jf. vejledninger herom.

- dampbuler er der rigtig mange af og så store, at de skal nævnes jf. SIK's guider, da de medfører stor risiko for at briste og blive utætte (rød skade i tr)

- DBF afviser at der ikke anmeldt og påvist skævheder / sætninger i taget. Det er gjort! Vi har påtalt, opmålt og påvist skævheden i taget ligeledes i taget over terrassen. Her snyder DBF.

- Det kan ikke passe, at ejer skal leve med og skal tåles af mig!

13. Jamen, så er det jo også en fejl / en skade der skal dækkes af DBF.

14. Skorsten har gennemgående revner (tværs gennem skorstenen lodret), og hvis det ønskes, kan der afleveres en erklæring fra skorstensfejer

Ankenævnet for Forsikring

10.

100743

15. Dette er at blande tingene. Jeg har som ejer en omkostning til det 'nye' hus, og er i samme periode forhindret i at udleje mit sommerhus. Dansk boligforsikring tilbyder jo ikke, at betale indskud, flytning, istandsættelse ved fraflytning hvis jeg skulle leje en anden lejlighed+ endvidere er condolancen nærmest er blevet tildelt fra måned til måned, jeg har flere gange skullet rykke for beløbet, hvilket har gjort min bosituation meget usikker oven i sagens øvrige kompleksitet.

16. Omkostninger til rådgiver er til diverse registreringer, opmålinger, rapportskrivning, udarbejde tilbudslister, møder med håndværkere, [geoteknisk firma], møder med DBF og meget andet. der anvendt 72 timer a kr. 800 + moms. I alt til dato kr. 57.600. Der kan forventes brugt ca. samme timeantal til den resterende del af denne sag."

Selskabet har i brev af 5/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"For så vidt angår sagens genstand, så ses klager ikke at have fremlagt nye oplysninger, hvorfor DBF ikke har yderligere bemærkninger.

Klager har oplyst, at hans tekniske rådgiver ... har anvendt 72 timer a kr. 800 + moms svarende til 72.000,00 kr. inkl. moms.

Klager bedes fremlægge en udspecificeret opgørelse og dokumentere sine udgifter ved fremlæggelse af fakturaer."

Klageren har i brev af 6/3 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Sagen mod Dansk boligforsikring trækker ud.

Udover at være træt af at sagen trækker ud så længe, mærker jeg også sagen på min økonomi. Min bopæl er pt. mit sommerhus, som jeg grundet sagens lange sigt, og usikre tilsagn om genhusning, har været nødt til at bo i, og derfor ikke har kunnet leje ud.

Jeg har som dansk boligforsikring antyder ikke tjent penge på at bo i mit eget sommerhus, men sat penge til hver måned, samtidig med at jeg kontinuerligt har betalt husleje, afgifter, ejendoms-skat mv til et hus som jeg ikke har kunnet bruge i snart 2 år – nærmere 18 måneder.

Jeg finder det derfor rimeligt at dansk boligforsikring betaler mig genhusning for hele perioden, (og ikke kun de 11 måneder de har betalt) og frem til at sagen afsluttes.

Jeg vil gerne bede jer om at sætte dette ind i sags agterne som en høflig forespørgsel fra mig. Selskabet kalder det kulance:"

Selskabet har i brev af 22/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers har indleveret en opgørelse over udgifter til byggeteknisk bistand fra [klagerens rådgiver]. Klager har fortsat ikke fremlagt fakturaer, som dokumenterer klagers udgifter.

Opgørelsen fra [klagerens rådgiver] indeholder ikke oplysninger om, hvordan tidsforbruget på samlet 72 timer fordeler sig på de enkelte opgaver.

[Klagerens rådgiver] har været cc på en del korrespondance under sagsbehandlingen hos DBF og herudover udarbejdet en besigtigelsesrapport og deltaget i fælles besigtigelser på ejendommen.

DBF er indstillet på at dække tidsforbrug forbundet med udarbejdelse af besigtigelsesrapporten og deltagelse i besigtigelserne. Klager har ikke påvist, at der har været behov for yderligere bistand fra [klagerens rådgiver], og at [klagerens rådgivers] bistand har medført et bedre resultat for klager.

DBF har på baggrund af klagers dokumentation ingen forudsætninger for at foretage en prissætning af bstanden til besigtigelsesrapport og deltagelse i møder.

Beløbet kan skønsmæssigt opgøres til 20.000 kr. svarende til 20 timer."

Klageren har i kommentar af 24/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Tak for jeres besked om at sagen nu igen er udsat , denne gang portalfrist til 10.6. endnu 18 dage.

Jeg oplever det som en bevist strategi fra DBF at holde liv i denne frist, en form for planlagt chikane hvor man bevist kommer med kommentarer der forlænger behandlingen. Det er korrekt at vi ikke har indsendt et udpindet regnskab for [klagerens rådgivers] timer i forbindelse med denne sag, hvordan DBF'S advokat så kan vurdere omfang af min rådgivers timer er mig en gåde. Men jeg vil stykke det sammen.. DBF er udemærket klar over hvor meget tid der skal bruges på en sag som denne, og hvor mange skrivelser og møder der findes i en sag som denne. Skrivelser som hvis de ikke har den rigtige ordlyd bliver endevendt af Advokater og Jurister .. Så Jo [klagerens rådgivers] 72 timer er blevet rigeligt brugt på at rådgive og hjælpe mig i denne sag der nu snart har været i 2 år.

Hvad jeg ikke forstår er at den tekniske sag ikke er i gang endnu. I har jo alt hvad i skal bruge, alle dokumenter er uploadet og alt er klar? Sagen holdes så hen på grund af et timeforbrug til en rådgiver, som jeg læser der at DBF allerede har godkendt. Hvor meget mere skal der undersøges fra DBF side før sagen skal i gang .. Jeg oplever det som om i bevidst trækker tiden DBF har eksempelvis ikke svaret på at genoptage genhusningen for hele perioden ?

Jeg indsender en af nærmeste dage en punktlig opgørelse over de rådgivningstimer og møder som jeg har haft med [klagerens rådgiver]."

Klageren har i kommentar af 10/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg vil gerne have at nævnet tager stilling til rådgiveromkostninger , og er i gang med at samle datoer og timeforbrug i et nyt dokument. Det tager tid. Jeg har også et krævende arbejde ved siden af .. Jeg prøver at få lavet et billede af forbruget, men det er ikke et urealistisk billede med de 72 timer .. jeg er blevet rådgivet hele vejen igennem denne sag der snart har vare 2 år .. mængden af korrespondance er ved at være stor .. Og [klagerens rådgiver] er involveret hele vejen igennem,

Ankenævnet for Forsikring

12.

100743

og ikke kun cc på mail som DBF giver udtryk for .. De har jo advokater på denne sag hele vejen igennem og ved godt hvor tidskrævende det hele er."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 20/10 2021 fremgår bl.a.:

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE				
BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Tagbelægningen har nogle steder mindre bagfald.	Der kunne i det konkrete tilfælde umiddelbart ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.	-
2		Tagbelægningen af tagpap har enkelte steder mindre dampbuler.	Der kunne i det konkrete tilfælde umiddelbart ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.	-
3		Tagbelægningen af tagpap har et stykke løst tagpap mod sydvest.	Forholdet kan give risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.	-

BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
4		Der er nedbrydning i badeværelsesvindue og toiletvindue mod nord og i værelsesvindue mod syd.	Nedbrydningen vurderes at fortsætte.	-
5		Bryggersdør mod nord har nedbrydning nederst.	Nedbrydningen vurderes at fortsætte.	-

...

7		Soklen har enkelte mindre revner blandt andet mod øst og syd samt under vinduesparti mod øst og syd og terrassedørsparti mod vest.	Der kunne i det konkrete tilfælde umiddelbart ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.	-
---	---	--	--	---

BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
8		Murværket har enkelte revner og løse mursten blandt andet ved vinduesparti mod øst og syd, ved terrassedørsparti mod vest samt for oven ved tilbygning mod øst.	Forholdet skønnes ikke at ville give anledning til yderligere skadesudvikling. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.	-

...

SKADER UDEN PÅ OVERDÆKKET TERRASSE				
OVERDÆKKET TERRASSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
22		Skorstenen har nogle steder revnet puds og puds med manglende vedhæftning.	-	-

SKADER UDEN PÅ GARAGE				
GARAGE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
23		Tagbelægningen har nogle steder bagfald.	Der kunne i det konkrete tilfælde umiddelbart ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.	-
24		Tagbelægningen af tagpap har enkelte steder løst tagpap.	Forholdet kan give risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.	-

Af selskabets besigtigelsesnotat af 31/8 2022 fremgår bl.a.:

"Konklusion:

Jeg vurder revnerne i betongulvet er svindrevner forårsaget af manglende svindarmering i form af f.eks. rionet. Når betonen hærdet op, vil betongulvet trække sig sammen, og der vil opstå svindrevner hvis ikke gulvet er sikret med svindarmering. I terrændæk der er støbt før 1980, var det ikke almindeligt at der blev brugt svindarmering, og det er forventeligt at der er revner i større eller mindre grad. I samme forbindelse ses der ingen kuldebroer i forbindelse med svindrevner da soklen og gulvet ikke har ændret deres lambda værdi

Skævheden i facaden mod vest vurderes at skyldes at soklen har sat sig, grundet bevægelser i jordbundsforholdene

Jordbunden er bestående af kalk og kridt og må vurderes som værende fast grund

Husets stabilitet vurderedes ikke at afvige sig væsentligt i forhold til tilsvarende huse fra dette tidsrum

Vedr radon er dette først blevet en del af BR i 1998 og derfor ikke en indbygget sikring i gulvet"

Af notat af 26/10 2022 fra klagerens rådgiver fremgår bl.a.:

"Efter ejer af ejendommen ... har modtaget afslag fra Dansk Boligforsikring vedrørende sætnings-skade i sin ejendom, har jeg på opfordring af ejer gennemgået sagen og foretaget opmålinger mv. af det anmeldte forhold.

Ejendommen er oprindelig fra 1961 og senere ud- og ombygget i 1979.

Da sætningsskaderne vedrørende denne sag er i den oprindelige del af huset – fra 1961 – oplyses her den på tegningerne anførte gulvkonstruktion – som stadig er den samme:

- Linoleum (senere tæpper)
- Afretningslag
- 6 cm leca (givet lecabeton)
- Afretningslag (normalt ca. 10 cm uarmeret beton)

Ved opmåling er der registret følgende forhold – se også vedhæftede tegning med angivelse af måleresultater:

- Gavlvæggen mod vest har to skader:

o Den tipper ned mod syd – over en afstand på ca. 3,5 m tipper den 9,2 cm

o Væggen er kæntrer 2-3 cm, ved at den for neden er presset ud. Herved er der opstået en sprække langs gulv / væg

- Taget:

o Taget 'dykker i det sydvestlige hjørne ca. det samme som gavlvæggen tipper ned – altså ca. 10 cm

- Gulvet:

o Gulvet i stuen har sat sig 4,3 cm i samme område som taget tipper ned.

Foreholdt mail fra Dansk Boligforsikring af 19. oktober 2022, skal jeg oplyse, at den hviler på nogle forkerte iagttagelser – at der er denne kraftige sætningsskade. I samme mail anføres af Dansk Boligforsikring, at der i tilstandsrapporten er oplyst om skaden, og der derfor ikke er skadesdækning.

Klip fra tilstandsrapporten:

...

I klip ovenfor er der anført 2 grå skader – og at der ikke er konstateret følgeskader og heller ikke nærliggende risiko for følgeskader.

- Vedr. soklen er dette noget af et stykke fra sandheden, da der er en sætning på 9,2 cm på ca. 3,5 m – burde have haft en RØD skade eller at det skulle have været undersøgt nærmere. Skaden er dermed klart forkert beskrevet – og dermed dækningsberettiget.

- Facader har en hel del revner – også i gavlvæg mod vest – men da hele soklen tipper med 9,2 cm, følger væggen blot med ned.

Når gulvet sætter sig skyldes dette givet en følgevirkning af at sokkel mod vest skrider ud og dermed fjerner dele af gulvets bærende dele – at det knækker og det sætter sig.

Udbedring:

Da soklen ikke kan genoprettes, bør der ske en fuld nedtagning af sokkel i gavl mod vest samt sokkel på del mod syd som har sat sig. Hermed skal også murværk og vinduesparti nedtages. Her-

Ankenævnet for Forsikring

15.

100743

efter skal der ske en genopbygning af alle nedtagne bygningsdele – og dette skal hvile på en planlagt jordbundsundersøgelse."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 6/11 2022 fremgår bl.a.:

"Forhold 1: Terrændæk i badeværelse

...

Konklusion:

Svært at sige, men terræn under betondæk ser ud til at være sunket. Årsag kan være manglende udgravning muld eller terræn under gulvet er opfyldt fra, da grunden blev terrænreguleret. (grunden ligger på en skråning) så vil/kan terræn muligvis ikke være bæredygtig som man forstår det i dag. Underlag/terræn kan bestå af muld og det kan være terrænet/underlaget ikke er banket op, eller har haft tid at sætte sig.

Alderen på det skadede:

49 år tilbygning fra 1973

Aktuelle skader:

Betongulv hænger og svæver i sig selv, er ikke fuldt understøttet
Gulvet er d.d. ikke knækket eller flad sammen/ned.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Ja/nej. Gulv er ikke kollapse o.l. efter nu ca. 50 år. Men der nogle revner i sokler som indikerer nogle bevægelser. Og det er ikke sikret det på nogen måde, er et godt underlag at bygge vider på.

...

[Forhold 2: Genbesigtigelse af gulv og vægge i stue. (sydvestlighjørne af hus)]

...

Konklusion:

Svært at sige, men terræn under betondæk og sokkel kan godt se ud til på et tidspunkt, at være sunket/have sat sig. Årsag kan være manglende udgravning muld eller terræn under gulvet/sokkel er opfyldt fra, da grunden blev terrænreguleret. (grunden ligger på en skråning) så vil/kan terræn muligvis ikke være bæredygtig som man forstår det i dag. Underlag/terræn kan bestå af muld og det kan være terrænet/underlaget ikke er banket op, eller har haft tid at sætte sig.

Alderen på det skadede:

61 år

Aktuelle skader:

Revler i gulv, samt skævheder i gulv, på loft og facader vægge.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Ja/nej, skævheder har som sådan ingen konstruktiv betydning. Men det kan ikke sige med sikkerhed om det er i bero eller helt præcist hvad der evt. kan være årsag."

Af geoteknisk undersøgelsesrapport nr. 1 af 4/1 2023 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Resumé

Projektet omfatter et eksisterende enfamiliehus i ... Huset fremstår i dag med revnedannelser i sokler, gulve og murværk, der indikerer sætninger i den sydlige del af boligen.

Der er udført en geoteknisk undersøgelse med 2 geotekniske borer.

I begge borer træffes fyld, dvs. omgravede/regulerede lag, til boringernes bund. Fylden består af muld, sand og kalkslammet ler. Boringerne er således ikke ført til intakte aflejringer.

De udførte borer fremstod ved borearbejdets afslutning tørre.

Det konstateres, at huset fremstår med store skævheder men en afvigelse fra vandret plan på mere end 10 cm.

Der vurderes, at der for den sydlige del af huset er foretaget en fundering i de trufne fyldlag. Der er dermed ved opførelsen ikke taget behørigt hensyn til de aktuelle jordbundsforhold.

De konstaterede revnedannelser kan umiddelbart henføres til de trufne bundforhold. Der er uden tvivl opstået differensbevægelser med revnedannelser til følge.

Der må generelt forventes fyld under den centrale og sydlige del af huset (fundamenter og gulve). Det vurderes, at en udbedring ved understøbning af fundamenter og udskiftning under gulve vil være særdeles omfattende.

Alternativt kan den skadede del af huset nedrives og udbedres. Alle kommende arbejder forudsætter, at der tilvejebringes et fyldestgørende geoteknisk grundlag. Der skal udføres supplerende geotekniske borer, der føres til intakte istidsaflejringer, hvor udbredelsen af de fejlfunderede område fastlægges."

Af geoteknisk undersøgelsesrapport nr. 2 af 20/2 2023 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Resumé

Projektet omfatter et eksisterende enfamiliehus i ... Huset fremstår i dag med revnedannelser i sokler, gulve og murværk, der indikerer sætninger i den sydlige del af boligen.

I december 2022 er der udført indledende geotekniske undersøgelser på grunden, der viste en fundering i/på ukontrollerede fyldlag. Fyldlagene er ikke gennemborede med boremetoden (håndkraft) og supplerende undersøgelser med 2 udvendige borer med hydraulisk boreværk er iværksat.

På baggrund af de supplerende undersøgelser ses der god overensstemmelse mellem skademønstret og jordbunds- og funderingsforholdene. De trufne skader skyldes utvivlsomt en fundering over ukontrollerede fyldlag, herunder fyldlag med væsentligt indhold af muld.

Fejlfunderingen vurderes på baggrund af undersøgelserne at omfatte bærende ydervægsfundamenter på godt halvdelen af den sydlige facade samt fundamenterne et stykke nord for B3 i 'indhakket'. Desuden gulve/terrændæk og evt. indvendige skillevægsfundamenter i minimum den sydlige halvdel af ejendommen.

Fremtidige sætninger/differenssætninger i de trufne fyldlag vil, ved uændret anvendelse, være relativt beskedne, da konsolideringen af fyldlagene er overstået. Der vil dog stadig opstå sætninger/differenssætninger fra krybning (spændingsomlejring). Dette er gældende for fundamentene. I de områder hvor gulvene i et eller andet omfang hviler af på fundamentene, vil lagfølgerne herunder ikke have oplevet en konsolidering fra lasten. En belastning af lagfølgerne vil derfor utvivlsomt indebære større konsolideringssætninger.

Foretages ombygninger af ejendommen og dermed ændringer i bygningens statiske virkemåde, kan der ligeledes fremprovokeres nye større konsolideringssætninger. Desuden vil ejendommen være skrøbelig henset til ydre påvirkninger fra nærtliggende større anlægsarbejder (komprimeringsarbejder, rammearbejder e.l.). Ønskes en sikkerhed for at der ikke opstår fremtidige skader må en efterfundering nødvendigvis finde anvendelse."

Af tilbud af 10/3 2023 fra Uretek indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Skader / område

Ved den ovennævnte besigtigelse blev der konstateret revner og tydelige sætninger ved fundament og gulv ved bygningsdel mod sydvest, samt hulrum under gulvet i tilbygning mod sydøst. Se skitse på næste side.

Nivellement

Udført nivellement indikerer en unøjagtighed i fundaments niveau der ligger over grænsen af tolerancen (jf. bygviden.dk/Teknologisk Institut = +/- 10 mm på facadelængde). Nivellementet viser, højeste punkt ved gavl mod øst, med størst fald mod sydvest med niveauforskel på 103 mm. Se geoteknisk rapport.

...

Tilbuddet omfatter

Efterfundering af ca. 15,0 meter randfundament, + med ScrewFast Skruepæle(R). Vi udfører efterfunderingen med 8 stk. skruepæle ned til 4,0 meter under terræn, hvilket ifølge den geotekniske rapport svarer til mere end 2,0 meter ned i bæredygtigt lag. Tilbuddet omfatter i alt 32 meter pæl inkl. 8 stk. specialkonsoller og omstøbning af disse. De to øverste meter af en pæl leveres altid varmgalvaniseret, medmindre andet er angivet.

Stabilisering af 25,0 m2 gulv i stue til 2,7 meter under gulv niveau, og i udfyldning af 16,0 m2 hulrum i tilbygning, med Uretek GeoPlus.

...

Pris

Anstillingsomkostninger	12.000,00
Efterfundering af 15,0 meter randfundament med ScrewFast Skruepæle(R)	72.000,00
Stabilisering, af 25,0 m2 gulv	47.300,00
Udfyldning af hulrum, af 16,0 m2 gulv	<u>26.600,00</u>
	157.900,00
Moms (25 %)	<u>39.475,00</u>
I alt inkl. moms (DKK)	<u>197.375,00"</u>

Af besigtigelsesrapport af maj 2023 fra klagerens rådgiver fremgår bl.a.:

"Bygningsbeskrivelse:

... er opført i 1961 med om- og tilbygninger i hhv. 1972 og 1973

...

Notatets opbygning

Generelt fremstår huset med en del sætningsskader, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Her-til er der også andre forhold, som ikke er anført. Skader, som er beskrevet i TR, er klippet ind og kommenteret - hvor disse er klart forkert beskrevet eller er mangelfulde, alt jf. Huseftersynsordningen.

Skader

...

Der er flere af disse mindre revner, men flere af revnerne er klart forkert beskrevet. Det drejer sig bl.a. om:

- Revner under vinduesparti mod syd samt revner i gavl mod vest er kraftige og her har huset sat sig ca. 10 cm i det sydvestlige hjørne. Soklen kæntrer i længderetningen.
- Endvidere er soklerne i del under vinduesparti mod syd samt under del af gavl mod vest ude af lod. Sokler krænker/ kæntrer ud - ca. 5 cm.
- Revner har forårsaget skader i murværk, skævheder i vinduer og kraftige sætninger.

Sætninger er bekræftet af diverse opmålinger foretaget af Uretek og Dansk Boligforsikring. Bilag vedhæftet.

Årsagen til disse sætninger skønnes opstået pga. af ringe opfyldning, da huset blev bygget og har udviklet sig siden til de nu store skævheder/ sætninger.

...

- Gavl mod vest har kraftige revner - både vandrette og skrå revner. Revner som givet er opstået på grund af sætningerne.
- Gavlvæg mod vest er blevet skubbet ud forneden sammen med soklen. Hvilket også kan ses indvendig ved, at soklen er skubbet ud og så er væggen fulgt med. Øverst 'hænger' væggen sammen med taget, således at der opstår en skævhed ved, at væggen er presset ud forneden, men er fastholdt for oven - så den hælder indad.

Dette er også registreret og konstateret af Dansk Boligforsikring og Uretek.

...

- Taget er meget skævt - ikke kun bagfald. I det sydøstlige hjørne dykker taget ca. 10 cm - i øvrigt i samme omfang, som soklen har sat sig.
- Taget som går ud over terrassen har sat sig ca. 20 cm. Årsagen hertil skønnes ligeledes, at være en manglende god fundering under den bærende søjle.

Begge forhold er også registreret af Dansk Boligforsikring

...

- Der er på taget en række ret store dampbuler, som kan ses fra stige. Skaden er klart forkert beskrevet jf. vejledninger fra Sikkerhedsstyrelsen.

Ved at lave en besigtigelse fra taget kan det konstateres, at ret store områder af tagpappen ikke sidder fast (er løs). Dette gælder også taget over garagen.

...

- Skorsten har ret store lodrette gennemgående revner. Skaden er klart forkert beskrevet.

...

- Ud over de nævnte nedbrudte vinduer, er der nedbrydning i bl.a. bryggersvindue.,

...

- Ud over nævnte dør er der nedbrydning i entredør.

Øvrige forhold

Øvrige forhold, som ikke er medtaget i tilstandsrapporten eller som var skjult ved eftersynet til tilstandsrapporten.

- Gulvet i stuen i det sydvestlige hjørne - i område med sætninger i øvrigt - har gulvet sat sig ca. 8 cm i en linje diagonalt fra sydøstlige hjørne af stuen til hjørne af terrassedørsparti i vestgavl - se bilag. Dette er også konstateret og registret af hhv. Dansk Boligforsikring og Urettek.
- Sternbrædder er med nedbrydning flere steder - mest på nordside.
- Taget er ikke ventileret efter gældende anvisninger. Der en spalte på ca. 2-5 mm i snit på alle sider, hvilket er væsentligt under de vejledninger/ tommelfingerregler, der arbejdes med. Når man går på taget er der områder, hvor underlaget for tagpappen er nedbrudt / blødt

Skader der viser sig efter rørskade - altså skjulte forhold.

Umiddelbart efter købet og overtagelsen af ejendommen, kommer der en rørskade i badeværelse (mod sydøst). En skade som er dækket af ..., der er ejers husforsikring, hvorfor selve rørskaden ikke omtales i denne rapport.

Efter at husforsikringen / bygningsforsikringen har løst sin opgave med bl.a. opbrydning af gulv i badeværelse og afdækning af skade (rørskade, fugt etc., fremkommer følgende skjulte forhold/ skader som er under ejers skifteforsikringen:

- Efter at afretningslag og isolering er fjernet, viser det sig, at råbetonen (klaplaget) har sat sig ca. 20-40 cm
- Under råbetonen kan det konstateres, at der er et hulrum - målt ved et frilagt afløbsrør - på ca. 20 cm. Det vil sige, at råbetonen / klaplaget er 'svævende'!
- Fundamenterne under især skillevægge, men også udv. sokkel er med lodrette og vandrette revner /og sætningsskader. Vægge er ligeledes med kraftige revner – dette ses efter, at vægbeklædningen (træ) er fjernet
- Der skønnes en risiko for, at der er brud på afløbsrør, som er ført gennem sokkel og derved knækker i denne gennemføring og / eller, at der er et forket fald på disse ledninger.

Ovenstående er med forbehold for yderligere skader, der måtte vise sig, ved en kommende udbedring af skader."

Nævnet har fået forelagt overslag af 3/5 2023 fra klagerens rådgiver. Af selskabets besigtigelsesnotat af 10/5 2023 vedrørende tag fremgår bl.a.:

"Konklusion

Forholdet kan tilskrives udløb af levetid.

Herunder er der sket aldersrelaterede nedbøjninger i tagfladen,
På husets opførelsestidspunkt er der ikke krav om fald på tagflade.

Partielle nedbrydninger i stern, som kun ses på husets nordside, må tilskrives som følgeskade af at tagvand grundet manglende fald eller bagfald løber eller blæser ud over sternkapsel og op fugter stern.

Der er på huset en verserende sag om sætninger, som har del i faldretninger på taget. (se sag 1)

Vedr. tagfald på overdækket terrasse kan det ikke konstateres om tag er opført med dette fald eller det er opstået som følge af sætning. Der ses ingen skade forbundet med aktuelle tagfald.

Tagpap vurderes at være fra 1973, hvor der er tilføjet garage og i sydøstligt hjørne opført en tilbygning. På husets nordøstlige del af tag er der repareret/fornyet lokalt efter nedtaget skorsten 2014/2015.

Tag er ventileret ved lille spalte mellem underbeklædning/mur – underbeklædning/stern
Tag er udført efter sædvanlig byggemetode.

Forsikringstager oplyser at han ikke oplever vandindtrængning fra taget og at han ved egen undersøgelse heller ikke kan konstatere fugt i loftisolering.

Forsikringstagers rådgiver anfægter at der er anmærket bagfald på tagkonstruktionen og hævder at begrebet ikke findes.

Ved opslag i den danske ordbog lyder forklaringen på ordet **bagfald**:

'Det at en flade eller et rør skråner væk fra et afløb og forhindrer vand i at løbe bort, typisk med fugtproblemer til følge.'

...

Udbedring og økonomi

De montage af tagpap

Etablering af ny faldopbygning og nyt tagpap

Etablering ny og højere ventileret stern

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

Af selskabets besigtigelsesnotat af 11/5 2023 vedrørende bryggersvindue fremgår bl.a.:

"Konklusion

Forholdet kan tilskrives manglende vedligehold og udløb levetid i bryggersets østlige vindue.

Der ses ingen skade på vestligt vindue.

Vindue vurderes at være oprindeligt vindue fra 1961, udført i blødt, ikke vakuumimprægneret træ.

Forholdet vurderes at have været til stede ved overtagelse.

...

Udbedring og økonomi

Bryggersets østligt vindue udskiftes.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):
10.000 – 12.000 kr."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 11/5 2023 vedrørende entredør fremgår bl.a.:

"Konklusion

Årsag til anmeldte må tilskrives manglende vedligehold.

Forholdet har kun medført råd i sidepartiets bundliste/drypkant.

Der ses ud over udtørningsrevner og krakelerende maling ikke skade på karm og dørblad, som ellers hævdet i rådgivers anmeldelse.
Dør med sideparti er fra 1994, og udført i blødt, ikke vakuumimprægneret træ.
Forholdet vurderes at have været til stede ved overtagelse.
Der ses ikke følgeskade.

...

Udbedring og økonomi

Bundliste på dørens sideparti udskiftes.
Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):
3.000 kr."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 11/5 2023 vedrørende garagedør og port fremgår bl.a.:

"Konklusion

Forholdet kan tilskrives manglende vedligehold og udløb levetid
Der ses råd i de nederste dele af dør og port
Dør og port er fra garagens opførelse i 1973, og udført i blødt, ikke vakuumimprægneret træ.
Der ses allerede en gang tidligere at være udskiftet dele af karmtræ med råd.
Forholdet vurderes at have været til stede ved overtagelse.
Der ses ingen følgeskade.

...

Udbedring og økonomi

Rådden bundramme i port samt råddent karmtræ udskiftes/ud luses.
Der monteres nye sporplader på dørblad og port blad.
Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):
7.000 kr.

Alternativt:

Dør og port udskiftes, og der etableres blindramme over begge for plads til skinner og fjeder for rulleport.
Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):
22.000 – 24.000 kr.
(Beregnet onlinepris på monteret port og dør fra ... – eksklusiv blindramme er vedlagt)"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 11/5 2023 vedrørende skorsten fremgår bl.a.:

"Konklusion

Forholdet kan tilskrives manglende vedligehold
Revnet/utæt skorstensafdækning har givet fugtindtrængning i net puds på skorstenens facade, med revnedannelse og løst puds til følge.
Der ses ingen nævneværdig indvendig skade i skorstenen ud over et par overfladefrostsprængte sten
Forholdet har været til stede ved overtagelse da det ses anmærket i TR., men vurderes at have udviklet sig yderligere over den seneste vinter da der fortsat sker vandindtrængning bag puds grundet manglende vedligehold og reparation.
Skorstenen er opført 1973, og vurderes net pudset indenfor de seneste 5 – 10 år.

Ankenævnet for Forsikring

22.

100743

Der ses ikke yderligere følgeskade.

...

Udbedring og økonomi

Skorstensafdækning demonteres.

Puds afrenses.

Der monteres ny færdig afdækning m. udragende drypkant

Skorstensfacader net pudses.

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

12.000 kr."

Nævnet har fået forelagt tilbud 1 og 2 af 6/8 2023 fra et tømrer- og entreprenørfirma. Af selskabets mail af 8/8 2023 fremgår bl.a.:

"Vi har nu modtaget de udspecificerede priser fra [tømrer- og entreprenørfirma] som er vedhæftet, hvorfor der nu kan sendes en opgørelse over erstatningen.

Der er tidligere givet dækning til understøttelse af gulvkonstruktionen (klaplagt), da der i forbindelse med den ene boring (B2, i badeværelset) blev konstateret luft under betongulvet (klaplag). Derudover er der givet dækning til efterfundering i stuen, udbedring af lunger i kloakinstallation samt partiel reparation af revner i sokkel og murværk. Vi har desuden fået indhentet et en pris på udjævning af stuegulvet, som vil indgå i dækningstilsagnet.

Det bemærkes, at *udfyldning af hulrum af 16,0 m2 gulv* ifølge tilbuddet fra Uretek indgår i priser fra [tømrer- og entreprenørfirma], hvorfor de 33.250 kr. inkl. moms pilles ud af tilbuddet fra Uretek.

Erstatningsopgørelse:

Anstillingsomkostninger, jf. Uretek:	15.000 kr. inkl. moms
Efterfundering og skruepæle, jf. Uretek:	90.000 kr. inkl. moms
Stabilisering af 25 m2 gulv, jf. Uretek:	59.125 kr. inkl. moms
Rep. af murværk og udjævning af stuegulv med flydespartel, jf. [tømrer- og entreprenørfirma]:	70.386,25 kr. inkl. moms
Ophugning, understøtning, kloak mv., jf. [tømrer- og entreprenørfirma]:	47.820 kr. inkl. moms
Selvrisiko, der skal fratrækkes:	- 5.000 kr.
I alt til udbetaling:	<u>277.331.25 kr.</u>

...

Hvad angår udgifterne til genhusning, vurderes ovenstående arbejde at tage ca. 2 måneder. Der tilbydes derfor dækning til 2 måneders genhusning, mens arbejdet står på, jf. pkt. 3.6.3."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 18/10 2023 fremgår bl.a.:

"Tag over badeværelse:

Tag over badeværelset ses med en lunke/nedbøjning midt over rummet under. Tag her fremstår taget blødt. Skade på taget vurderes at være en gammel utæthed. Og ikke grundt at komme fra selv konstruktionens opbygning.

...

Hul 1:

Hul lavet ved kant til gl. ydervæg, for at se om den frie ventilation over isolering var lukket. Isolering ses med revner og sprækker og er ikke tæt samlet imod spær m.m. I taget ses ingen tegn på råd. Der ses luft hen over isolering og hen over den gl. ydervæg.

Konstruktion: 4-5 lag tagpap, ru-pløjet tagbrædder, ca. 100 mm isolering, alu-kraft dampspærre, profilloft. Tag fremstår almindelig for den tid håndværk. Dog med let manglende omhu bl.a. med isolering. Der vurderes ikke at være nævneværdig øget risiko, for skader i forhold til andre bygninger af samme alder.

...

Hul 2:

Hul lavet ved kant til det bløde område, for at se om den frie ventilation over isolering var lukket. Isolering ses med revner og sprækker og er ikke tæt samlet imod spær m.m. Der ses luft hen over isolering. I taget ses råd i tagbrædder. lokalt midt på taget. Samt let overfladisk nedbrud på overkant af spær.

Konstruktion: 4-5 lag tagpap, ru-pløjet tagbrædder, ca. 100 mm isolering, alu-kraft dampspærre, profilloft. Tag fremstår almindelig for den tid håndværk. Dog med let manglende omhu bl.a. med isolering. Konstruktionen vurderes ikke at give nævneværdig øget risiko, for skader i forhold til andre bygninger af samme alder. Råd vurderes at, være fra en tidligere utæthed i tagpappen.

...

Hul 3:

Hul lavet ved kant til ydervæg, for at se om den frie ventilation over isolering var lukket. Isolering ses med revner og sprækker og er ikke tæt samlet imod spær m.m. Over bagmur er lige her opsat et isoleringsbats (hullet og ikke intakt). Ikke hensigtsmæssigt isolering som kan stoppe den frie ventilering i tagrummet. Der ses nærmest ingen ventilering i udhænget. (generelt for hele huset rundt)

I taget ses ingen tegn på råd o.l. grundet den ikke helt optimale ventilering ved ydermur/udhæng. Der ses generelt luft hen over isolering og hen over ydervæg.

Konstruktion: 4-5 lag tagpap, ru-pløjet tagbrædder, ca. 100 mm isolering, alu-kraft dampspærre, profilloft. Tag fremstår almindelig for den tid håndværk. Dog med let manglende omhu bl.a. med isolering. Der vurderes ikke at, være nævneværdig øget risiko, for skader i forhold til andre bygninger af samme alder.

...

Hul 4:

Hul lavet ved kant til ydervæg, for at se om den frie ventilation over isolering var lukket. Isolering ses med revner og sprækker og ligger ujævnt. Over bagmur er her ikke opsat et isoleringsbats på højkant som ved hul 3. Der ses nærmest ingen ventilering i udhænget. (generelt for hele huset rundt) I taget ses ingen tegn på råd o.l. grundet den ikke helt optimale ventilering i udhæng. Der ses generelt luft hen over isolering og hen over ydervæg.

Konstruktion: 4-5 lag tagpap, ru-pløjet tagbrædder, ca. 100 mm isolering, alu-kraft dampspærre, gipsloft. Tag fremstår almindelig for den tid håndværk. Dog med let manglende omhu bl.a. med

isolering. Der vurderes ikke at, være nævneværdig øget risiko, for skader i forhold til andre bygninger af samme alder.

...

Ydervæg på hushjørne imod sydvest:

Genbesigtigelse af ydervægge omkring hushjørnet, med fokus på skader på selve væggene.

Konstruktion: almindelig dobbelt muret facade i teglsten med hulmur. Facaden fremstår tidssvarende og almindelig for den tids håndværk. Facaden fremstår med en sætning, men ellers generelt ubeskadiget og kun med mindre revner og porøse fuger lokalt ved hushjørnet og i hjørner ved vinduet. Facade (gavl-væggen) ses med vandret skævhed/sætning på 8cm. fra terrassedør til sydvest hjørne og en mindre lodret skævhed på 9 mm/m på vægfladen og ca. 12 mm/m på ende-falsen. Forhold der i sig selv ikke vurderes at, svække vægens bæreevne/styrke væsentligt, ligesom der ved blotlæggelse af bærende overliggers vederlag heller ikke ses tegn på nogen svækkelse.

...

Syd/ved vindue:

Udvendig i højre side af vinduet ses sokkel med en revne og en forskydning, under vinduet. I toppen ses kun mindre revner i fuger. Ingen forskydninger.

...

Udvendig i Venstre side af vinduet ses ved/på soklen ingen revne forskydning. I toppen ses kun mindre revner i fuger. Ingen forskydninger. Ved udtagning af facadesten ses betonoverlægger med ca. 12-14 cm vederlag på bagmur, der ses mindre revner i fuger der vurderes ikke af have været forskydninger

...

Vest facaden:

Facaden ses ved hushjørnet med porøse og ud faldende fuger. Ellers ses facaden i sig selv ikke med nævneværdige revner eller tegn på svækkelse."

Af selskabets mail af 26/10 2023 fremgår bl.a.:

"Tag

Der er tidligere truffet afgørelse af 23. maj 2023, efter konsulentens besigtigelse d. 4. maj 2023, hvor han kunne konstatere, at taget naturligt er med aldersbetinget slid og tidligere reparationer. Der kunne ikke konstateres eller forevises aktuelle utætheder eller tegn herpå.

I forbindelse med gen besigtigelsen, hvor der var medtaget en tagdækker, blev der lokalt mod sydøst over badeværelset konstateret en lunke, hvor området også fremstod blødt. Der blev derfor lavet 4 huller i taget for nærmere undersøgelse.

Ved hul 2 kunne der konstateres råd i tagbrædderne, som ifølge tagdækkeren skyldes en tidligere utæthed, der vurderes at være blevet standset efter man har brændt et nyt lag pap på. Ved de tre øvrige prøver blev der ikke konstateret nogen tegn på fugt eller anden skade.

Udbedringen vil bestå i en lokal udskiftning af de rådskadede tagbrædder og påbrændning af ny pap i området, som jeg forstår vil beløbe sig til mellem 25.000-30.000 kr. inkl. moms.

Du kan også benytte erstatningen som tilskud til udskiftning af tagpaptaget, i så fald kan jeg tilbyde at opføre arbejdet til 30.000 kr., der efter selvrisiko vil medføre en erstatningsudbetaling på 25.000 kr.

Hvis du omvendt ikke vil skifte hele taget, men foretage udbedring ovenfor beskrevne område med råd, er det naturligvis helt op til dig, i så fald hører jeg gerne, om du ønsker at vi formidler kontakt til den tagdækker som var med ude ved gennemgangen.

Vinduer og døre (råd)

Jeg kan forstå der er tale om partiel råd i nogle vinduer og døre.

Du er velkommen til at sende et tilbud ind på udbedring, hvor det er udspecificeret, hvilke vinduer og døre der er tale om og de enkelte priser for udbedring heraf.

Anmærkede råd i vinduer og døre iht. tilstandsrapporten, vil naturligvis under alle omstændigheder ikke kunne dækkes.

Erstatningen vil blive opgjort iht. betingelsernes pkt. 5 og de tilhørende afskrivningstabeller." Nævnet har fået forelagt opgørelse af rådgivertimer pr. november 2023 på 72.000 kr. og opgørelse over timeforbrug fra klagerens rådgiver. 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, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

...

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

3.6

Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:

...

3.6.2

Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet.

3.6.3

Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt.

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

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

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1961 med en tilbygning fra 1973. Klageren overtog ejendommen den 25/5 2022 og anmeldte den 5/7 2022, at han i forbindelse med renovering af ejendommen havde konstateret et mellemrum mellem gulv og væg i stuen, og at væggen havde sat sig og var skæv. Den 18/10 2022 anmeldte klageren, at han i forbindelse med udbedring af en rørskaide havde konstateret, at gulvet på badeværelset og flere vægge ikke var funderet korrekt. Den 5/4 2023 anmeldte klageren forhold ved ejendommens tag, gavl, skorsten og råd i vindue- og dørpartier.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til udbedring af alle de kritiske skader, der er på ejendommen. Klageren har anført, at de anmeldte skader er direkte forbundet til de massive sætningsskader og ejendommens fejlagtige fundering. De konstaterede skader er ikke nævnt i tilstandsrapporten, og en udbedring heraf kan ikke dækkes for det beløb, som selskabet har tilbudt at dække.

Selskabet har tilbudt at dække udgiften til understøttelse af de områder indendørs, hvor der er hulrum under terrændækket, efterfundering af stuens hjørner med 8 skruer, opretning af to lunger på kloakinstallationen og udbedring/forstærkning af revner i sokkel og murværk med 277.331,25 kr. efter fradrag af selvrisko. Selskabet har herudover tilbudt at dække udgiften til

udbedring af råd i vinduer/døre og til udbedring af nogle rådskadede tagbrædder og en reparation af tagpap i samme område. Selskabet har afvist yderligere dækning.

De enkelte klagepunkter behandles særskilt nedenfor.

Det fremgår af geoteknisk undersøgelsesrapport nr. 1 af 4/1 2023 indhentet af klageren, at "Projektet omfatter et eksisterende enfamiliehus i ... Huset fremstår i dag med revnedannelser i sokler, gulve og murværk, der indikerer sætninger i den sydlige del af boligen. Der er udført en geoteknisk undersøgelse med 2 geotekniske borer. I begge borer træffes fyld, dvs. omgravede/regulerede lag, til boringernes bund. Fylden består af muld, sand og kalkslammet ler. Boringerne er således ikke ført til intakte aflejringer. De udførte borer fremstod ved borearbejdets afslutning tørre. Det konstateres, at huset fremstår med store skævheder med en afvigelse fra vandret plan på mere end 10 cm. Der vurderes, at der for den sydlige del af huset er foretaget en fundering i de trufne fyldlag. Der er dermed ved opførelsen ikke taget behørigt hensyn til de aktuelle jordbundsforhold. De konstaterede revnedannelser kan umiddelbart henføres til de trufne bundforhold. Der er uden tvivl opstået differensbevægelser med revnedannelser til følge. Der må generelt forventes fyld under den centrale og sydlige del af huset (fundamenter og gulve). Det vurderes, at en udbedring ved understøbning af fundamenter og udskiftning under gulve vil være særdeles omfattende. Alternativt kan den skadede del af huset nedrives og udbedres. Alle kommende arbejder forudsætter, at der tilvejebringes et fyldestgørende geoteknisk grundlag. Der skal udføres supplerende geotekniske borer, der føres til intakte istidsaflejringer, hvor udbredelsen af de fejlfunderede område fastlægges".

Det fremgår af geoteknisk undersøgelsesrapport nr. 2 af 20/2 2023 indhentet af selskabet, at "Projektet omfatter et eksisterende enfamiliehus i ... Huset fremstår i dag med revnedannelser i sokler, gulve og murværk, der indikerer sætninger i den sydlige del af boligen. I december 2022 er der udført indledende geotekniske undersøgelser på grunden, der viste en fundering i/på ukontrollerede fyldlag. Fyldlagene er ikke gennemborede med boremetoden (håndkraft) og supplerende undersøgelser med 2 udvendige borer med hydraulisk boreværk er iværksat. På baggrund af de supplerende undersøgelser ses der god overensstemmelse mellem skademøn-

steret og jordbunds- og funderingsforholdene. De trufne skader skyldes utvivlsomt en fundering over ukontrollerede fyldlag, herunder fyldlag med væsentligt indhold af muld. Fejlfunderingen vurderes på baggrund af undersøgelserne at omfatte bærende ydervægsfundamenter på godt halvdelen af den sydlige facade samt fundamenterne et stykke nord for B3 i 'indhakket'. Desuden gulve/terrændæk og evt. indvendige skillevægsfundamenter i minimum den sydlige halvdel af ejendommen. Fremtidige sætninger/differenssætninger i de trufne fyldlag vil, ved uændret anvendelse, være relativt beskedne, da konsolideringen af fyldlagene er overstået. Der vil dog stadig opstå sætninger/differenssætninger fra krybning (spændingsomlejring). Dette er gældende for fundamenterne. I de områder hvor gulvene i et eller andet omfang hviler af på fundamenterne, vil lagfølgerne herunder ikke have oplevet en konsolidering fra lasten. En belastning af lagfølgerne vil derfor utvivlsomt indebære større konsolideringssætninger. Foretages ombygninger af ejendommen og dermed ændringer i bygningens statiske virkemåde, kan der ligeledes fremprovokeres nye større konsolideringssætninger. Desuden vil ejendommen være skrøbelig henset til ydre påvirkninger fra nærtliggende større anlægsarbejder (komprimeringsarbejder, rammearbejder e.l.). Ønskes en sikkerhed for at der ikke opstår fremtidige skader må en efterfundering nødvendigvis finde anvendelse".

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

Nævnet bemærker, at det faktum – at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt eller i overensstemmelse med anvisninger og lovgivning – ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af forholdet, er det nævnets opfattelse, at der med begrebet "ejendommens værdi" i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen,

Ankenævnet for Forsikring

29.

100743

men dækker efter nævnets opfattelse ikke økonomiske værditab i øvrigt. Nævnet henviser til sag 96166, 95647 og 93332.

Skæve sokler og facader, revnedannelser samt manglende og porøse fuger

Klager har anført, at sokler og facader er skæve og ude af vater og lod, der er revnedannelser og manglende og porøse fuger. Gavlvæg mod vest har sat sig 8-10 cm over små 5 m, og samme væg er blevet rykket med ud forneden, men er holdt fast i taget således, at den hælder og er knækket vandret. Soklen har sætningsrevner.

Selskabet har tilbudt at dække udgiften til understøttelse af de områder indendørs, hvor der er hulrum under terrændækket og efterfundering af stuens hjørner med 8 skruepæle. Herudover har selskabet dækket udgiften til udbedring og forstærkning af revner i sokkel og murværk, jf. tilbud af 6/8 2023 fra et tømrer- og entreprenørfirma og selskabets erstatningsopgørelse af 8/8 2023.

Selskabet har anført, at skævhederne ikke vil medføre nogen nævneværdig nedsættelse af ejendommens brugbarhedsværdi. Skævhederne udgør ikke i sig selv nogen risiko. Udgiften forbundet med en ommuring er uforholdsmæssigt høje henset til, at der vil være tale om en udbedring primært af kosmetisk karakter. Klageren må derfor tåle, at muren fremstår med de målte skævheder.

Det fremgår af notat af 26/10 2022 fra klagerens rådgiver, at "Gavlvæggen mod vest har to skader: - Den tipper ned mod syd – over en afstand på ca. 3,5 m tipper den 9,2 cm. - Væggen er kæntret 2-3 cm, ved at den for neden er presset ud. Herved er der opstået en sprække langs gulv / væg".

Det fremgår af besigtigelsesrapport af maj 2023 fra klagerens rådgiver, at "Revner under vinduesparti mod syd samt revner i gavl mod vest er kraftige og her har huset sat sig ca. 10 cm i det sydvestlige hjørne. Soklen kæntrer i længderetningen. - Endvidere er soklerne i del under vinduesparti mod syd samt under del af gavl mod vest ude af lod. Sokler krænker/kæntrer ud - ca.

Ankenævnet for Forsikring

30.

100743

5 cm. - Revner har forårsaget skader i murværk, skævheder i vinduer og kraftige sætninger. ... Årsagen til disse sætninger skønnes opstået pga. af ringe opfyldning, da huset blev bygget og har udviklet sig siden til de nu store skævheder/sætninger. ... - Gavl mod vest har kraftige revner - både vandrette og skrå revner. Revner som givet er opstået på grund af sætningerne. -Gavlvæg mod v skævhed ved, at væggen er presset ud forned, men er fastholdt for oven - så den hælder indad".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 18/10 2023 omkring "Ydervæg på hushjørne imod sydvest", at "Facaden fremstår tidssvarende og almindelig for den tids håndværk. Facaden fremstår med en sætning, men ellers generelt ubeskadiget og kun med mindre revner og porøse fuger lokalt ved hushjørnet og i hjørner ved vinduet. Facade (gavlvæggen) ses med vandret skævhed/sætning på 8cm. fra terrassedør til sydvest hjørne og en mindre lodret skævhed på 9 mm/m på vægfladen og ca. 12 mm/m på ende falsen. Forhold der i sig selv ikke vurderes at, svække vægens bæreevne/styrke væsentligt, ligesom der ved blotlæggelse af bærende overliggers vederlag heller ikke ses tegn på nogen svækkelse". Omkring "Syd/ved vindue" fremgår det, at "Udvendig i højre side af vinduet ses sokkel med en revne og en forskydning, under vinduet. I toppen ses kun mindre revner i fuger. Ingen forskydninger. ... Udvendig i Venstre side af vinduet ses ved/på soklen ingen revne forskydning. I toppen ses kun mindre revner i fuger. Ingen forskydninger. Ved udtagning af facadesten ses betonoverlægger med ca. 12-14 cm vederlag på bagmur, der ses mindre revner i fuger der vurderes ikke af have været forskydninger". Omkring "Vest facaden" fremgår det, at "Facaden ses ved hushjørnet med porøse og ud faldende fuger. Ellers ses facaden i sig selv ikke med nævneværdige revner eller tegn på svækkelse".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den af selskabet tilbudte erstatning er utilstrækkelig til at udbedre de konstaterede sætningsskader og revnedannelser. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at Uretek har besigtiget ejendommen og på baggrund heraf har afgivet tilbud på udbedring, og at selskabet har tilbudt dækning i henhold hertil og i henhold til tilbud af 6/8 2023 fra et tømrer- og entreprenørfirma.

Nævnet har også lagt vægt på ejendommens alder, og at klageren ikke har godtgjort, at de konstaterede revnedannelser og skævheder ved sokler og facader har væsentlig negativ konstruktiv betydning for ejendommen, eller at der kan forventes væsentlige restsætninger i ejendommen, når der tages hensyn til de udbedringsforanstaltninger som selskabet har tilbudt at dække.

Nævnet har videre lagt vægt på, at selskabets konsulent på baggrund af sin besigtigelse har vurderet, at skævhederne ikke medfører nogen svækkelse af konstruktionen. Skævhederne har efter nævnets opfattelse ikke et sådant omfang, at bygningens værdi eller brugbarhed på overtagelsestidspunktet kunne anses for nævneværdigt nedsat.

Nævnet bemærker, at det fremgår af tilstandsrapportens nr. 7 med gråt hus, at "Soklen har enkelte mindre revner blandt andet mod øst og syd samt under vinduesparti mod øst og syd og terrassedørsparti mod vest", og at "Der kunne i det konkrete tilfælde umiddelbart ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader". Det fremgår af nr. 8 med gråt hus, at "Murværket har enkelte revner og løse mursten blandt andet ved vinduesparti mod øst og syd, ved terrassedørsparti mod vest samt for oven ved tilbygning mod øst".

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

Sætning i stuegulv

Klageren har anført, at der er tale om et gulv, der er knækket over et ret stort område som følge af sætningen. Det er ikke små aldersbetingede revner, som en spartling vil hjælpe på. Gulvet skal brækkes op og reableres.

Selskabet har tilbudt at dække en stabilisering og udjævning af gulvet, jf. tilbud af 10/3 2023 og 6/8 2023 og selskabets erstatningsopgørelse af 8/8 2023.

Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist, at der efter den af selskabet anviste udbedring er forhold ved gulvet, som nedsætter gulvets brugbarhed og byggetekniske værdi nævneværdigt sammenlignet med andre betongulve af samme alder.

Det fremgår af notat af 26/10 2022 fra klagerens rådgiver, at "Gulvet i stuen har sat sig 4,3 cm i samme område som taget tipper ned".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 6/11 2022, at "terræn under betondæk og sokkel kan godt se ud til på et tidspunkt, at være sunket/have sat sig. Årsag kan være manglende udgravning muld eller terræn under gulvet/sokkel er opfyldt fra, da grunden blev terrænreguleret. (grunden ligger på en skråning) så vil/kan terræn muligvis ikke være bæredygtig som man forstår det i dag. Underlag/terræn kan bestå af muld og det kan være terrænet/underlaget ikke er banket op, eller har haft tid at sætte sig".

Det fremgår af besigtigelsesrapport af maj 2023 fra klagerens rådgiver, at "Gulvet i stuen i det sydvestlige hjørne - i område med sætninger i øvrigt - har gulvet sat sig ca. 8 cm i en linje diagonalt fra sydøstlige hjørne af stuen til hjørne af terrassedørsparti i vestgavl". Det fremgår, at "Umiddelbart efter købet og overtagelsen af ejendommen, kommer der en rørskade i badeværelse (mod sydøst). En skade som er dækket af [husforsikring], ... Efter at husforsikringen/bygningsforsikringen har løst sin opgave med bl.a. opbrydning af gulv i badeværelse og afdækning af skade (rørskade, fugt etc., fremkommer følgende skjulte forhold/skader som er under ejerskifteforsikringen: - Efter at afretningslag og isolering er fjernet, viser det sig, at råbetonen (klaplaget) har sat sig ca. 20-40 cm - Under råbetonen kan det konstateres, at der er et hulrum - målt ved et frilagt afløbsrør - på ca. 20 cm. Det vil sige, at råbetonen/klaplaget er 'svævende'! - Fundamenterne under især skillevægge, men også udv. sokkel er med lodrette og vandrette revner/og sætningsskader. Vægge er ligeledes med kraftige revner – dette ses efter, at vægbeklædningen (træ) er fjernet - Der skønnes en risiko for, at der er brud på afløbsrør, som er ført gennem sokkel og derved knækker i denne gennemføring og/eller, at der er et forket fald på disse ledninger".

Ankenævnet for Forsikring

33.

100743

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har tilbudt dækning i henhold til tilbud af 10/3 2023 og 6/8 2023, og at klageren ikke har bevist, at den af selskabet tilbudte erstatning er utilstrækkelig til at udbedre de konstaterede skader i stue- og badeværelsesgulv.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved ejendommens øvrige gulve, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Taget

Klageren har anført, at der er flere dækningsberettigende forhold ved taget. Der er påvist skævheder og sætninger i taget. Taget over terrassen har sat sig ca. 20 cm og er meget skævt. Den bærende stolpe har sat sig rigtig meget. Der er flere større lunger, som ligger over det acceptable. Der er forkert fald og ikke bare bagfald. Manglende ventilation har medført nedbrydning af taget. Der er mange og store dampbuler, som skulle have været anmærket med rødt hus i tilstandsrapporten.

Selskabet har tilbudt at dække udgiften til en udbedring af nogle rådskadede tagbrædder og en reparation af tagpap i samme område. Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist skævheder ved taget, som har betydning for tagets bæreevne eller funktion som klimaskærm. Klageren har ikke påvist, at skævhederne i sig selv udgør en skade, jf. punkt 3.1 i forsikringsbetingelserne. Klageren må – også henset til de omfattende udgifter forbundet med en eventuel genopretning af taget – tåle, at der efter en stabilisering af huset vil være skævheder ved taget, som ejerskifteforsikringen ikke dækker.

Det fremgår af notat af 26/10 2022 fra klagerens rådgiver, at "Taget 'dykker i det sydvestlige hjørne ca. det samme som gavlvæggen tipper ned – altså ca. 10 cm"

Det fremgår af besigtigelsesrapport af maj 2023 fra klagerens rådgiver, at "Taget er meget skævt - ikke kun bagfald. I det sydøstlige hjørne dykker taget ca. 10 cm - i øvrigt i samme omfang, som soklen har sat sig. - Taget som går ud over terrassen har sat sig ca. 20 cm. Årsagen hertil skønnes ligeledes, at være en manglende god fundering under den bærende søjle. ... - Der er på taget en række ret store dampbuler, som kan ses fra stige. Skaden er klart forkert beskrevet jf. vejledninger fra Sikkerhedsstyrelsen. Ved at lave en besigtigelse fra taget kan det konstateres, at ret store områder af tagpappen ikke sidder fast (er løs). Dette gælder også taget over garagen". Det fremgår, at taget ikke er "ventileret efter gældende anvisninger. Der en spalte på ca. 2-5 mm i snit på alle sider, hvilket er væsentligt under de vejledninger/tommelfingerregler, der arbejdes med. Når man går på taget er der områder, hvor underlaget for tagpappen er nedbrudt/blødt".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 10/5 2023, at "Forholdet kan tilskrives udløb af levetid. Herunder er der sket aldersrelaterede nedbøjninger i tagfladen. På husets opførelses-tidspunkt er der ikke krav om fald på tagflade. Partielle nedbrydninger i stern, som kun ses på husets nordside, må tilskrives som følgeskade af at tagvand grundet manglende fald eller bagfald løber eller blæser ud over sternkapsel og op fugter stern. Der er på huset en verserende sag om sætninger, som har del i faldretninger på taget. (se sag 1) Vedr. tagfald på overdækket terrasse kan det ikke konstateres om tag er opført med dette fald eller det er opstået som følge af sætning. Der ses ingen skade forbundet med aktuelle tagfald. Tagpap vurderes at være fra 1973, hvor der er tilføjet garage og i sydøstligt hjørne opført en tilbygning. På husets nordøstlige del af tag er der repareret/fornyet lokalt efter nedtaget skorsten 2014/2015. Tag er ventileret ved lille spalte mellem underbeklædning/mur – underbeklædning/stern. Tag er udført efter sædvanlig byggemetode. Forsikringstager oplyser at han ikke oplever vandindtrængning fra taget og at han ved egen undersøgelse heller ikke kan konstatere fugt i loftisolering. Forsikringstagers rådgiver anfægter at der er anmærket bagfald på tagkonstruktionen og hævder at begrebet ikke findes.

Ved opslag i den danske ordbog lyder forklaringen på ordet bagfald: 'Det at en flade eller et rør skråner væk fra et afløb og forhindrer vand i at løbe bort, typisk med fugtproblemer til følge' ".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 18/10 2023, at "Tag over badeværelset ses med en lunke/nedbøjning midt over rummet under. Tag her fremstår taget blødt. Skade på taget vurderes at være en gammel utæthed. Og ikke grundt at komme fra selv konstruktionens opbygning. ... Hul 1: Hul lavet ved kant til gl. ydervæg, for at ser om den frie ventilation over isolering var lukket. Isolering ses med revner og sprækker og er ikke tæt samlet imod spær m.m. I taget ses ingen tegn på råd. Der ses luft hen over isolering og hen over den gl. ydervæg. Konstruktion: 4-5 lag tagpap, ru-pløjet tagbrædder, ca. 100 mm isolering, alu-kraft dampspærre, profilloft. Tag fremstår almindelig for den tid håndværk. Dog med let manglende omhu bl.a. med isolering. Der vurderes ikke at være nævneværdig øget risiko, for skader i forhold til andre bygninger af samme alder. ... Hul 2: Hul lavet ved kant til det bløde område, for at ser om den frie ventilation over isolering var lukket. Isolering ses med revner og sprækker og er ikke tæt samlet imod spær m.m. Der ses luft hen over isolering. I taget ses råd i tagbrædder. lokalt midt på taget. Samt let overfladisk nedbrud på overkant af spær. Konstruktion: 4-5 lag tagpap, ru-pløjet tagbrædder, ca. 100 mm isolering, alu-kraft dampspærre, profilloft. Tag fremstår almindelig for den tid håndværk. Dog med let manglende omhu bl.a. med isolering. Konstruktionen vurderes ikke at give nævneværdig øget risiko, for skader i forhold til andre bygninger af samme alder. Råd vurderes at, være fra en tidligere utæthed i tagpappen. ... Hul 3: Hul lavet ved kant til ydervæg, for at ser om den frie ventilation over isolering var lukket. Isolering ses med revner og sprækker og er ikke tæt samlet imod spær m.m. Over bagmur er lige her opsat et isoleringsbats (hullet og ikke intakt). Ikke hensigtsmæssigt isolering som kan stoppe den frie ventilering i tagrummet. Der ses nærmest ingen ventilering i udhænget. (generelt for hele huset rundt) I taget ses ingen tegn på råd o.l. grundet den ikke helt optimale ventilering ved ydermur/udhæng. Der ses generelt luft hen over isolering og hen over ydervæg. Konstruktion: 4-5 lag tagpap, ru-pløjet tagbrædder, ca. 100 mm isolering, alu-kraft dampspærre, profilloft. Tag fremstår almindelig for den tid håndværk. Dog med let manglende omhu bl.a. med isolering. Der vurderes ikke at, være nævneværdig øget risiko, for skader i forhold til andre bygninger af samme alder. ... Hul 4: Hul lavet ved kant til ydervæg, for at ser om den frie ventilation over isolering var lukket. Isolering ses med revner og sprækker og ligger ujævnt. Over bagmur er her Ikke opsat et isolerings-bats på højkant som ved hul 3. Der ses nærmest ingen ventilering i udhænget. (generelt for hele

huset rundt) I taget ses ingen tegn på råd o.l. grundet den ikke helt optimale ventilering i udhæng. Der ses generelt luft hen over isolering og hen over ydervæg. Konstruktion: 4-5 lag tagpap, ru-pløjet tagbrædder, ca. 100 mm isolering, alu-kraft dampspærre, gipsloft. Tag fremstår almindelig for den tid håndværk. Dog med let manglende omhu bl.a. med isolering. Der vurderes ikke at, være nævneværdig øget risiko, for skader i forhold til andre bygninger af samme alder".

Det fremgår af tilstandsrapportens nr. 1 med gråt hus, at "Tagbelægningen har nogle steder mindre bagfald", og at "Der kunne i det konkrete tilfælde umiddelbart ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader". Det fremgår med gråt hus, at "Tagbelægningen af tagpap har enkelte steder mindre dampbuler", og at "Der kunne i det konkrete tilfælde umiddelbart ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader". Det fremgår ned rødt hus, at "Tagbelægningen af tagpap har et stykke løst tagpap mod sydvest", og at "Forholdet kan give risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagestidspunktet var skævheder og sætninger ved taget, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at konstruktionen har fungeret siden ejendommen blev opført og tilbygget, og at der ikke er konstateret forhold, som har medført svigt i tagets bæreevne.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ved selskabets genbesigtigelse af taget blev konstateret en lunke og råd i de underliggende tagbrædder, som ifølge besigtigelseskonsulenten vurderes at skyldes en tidligere utæthed i tagpappen, og at selskabet har tilbudt at dække udgiften til en udbedring af de rådskaadede tagbrædder og en reparation af tagpap i samme område.

Ankenævnet for Forsikring

37.

100743

Nævnet har videre lagt vægt på, at der i forbindelse med selskabets genbesigtigelse blev lavet 4 huller i taget over badeværelset, og at det på baggrund heraf blev vurderet, at der ikke var nævneværdig øget risiko for skader i forhold til andre bygninger af samme alder.

For så vidt angår den overdækkede terrasse har nævnet også lagt vægt på, at selskabets taksator ikke har konstateret aktuelle skader som følge af tagets fald.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ventilationen af taget, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på tagkonstruktionens alder, og at der ikke er konstateret skader i form af nedbrud som følge af ventilationen. Det forhold, at ventilationen ikke har været helt optimal, kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var øvrige forhold ved taget, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 10/5 2023, at tagpaptaget er med lunger, begyndende slip og dampbuler og generelt bærer præg af udløb af levetid.

Rådskader i stern

Klageren har anført, at der er råd i sternbrædder som følge af tagets bagfald.

Selskabet har afvist dækning. Henset til anmærkningerne i tilstandsrapporten og det forhold, at der er tale om mindre, lokale områder, som anmeldes cirka et år efter overtagelsen, og som ikke har konstruktiv betydning, er der ikke grundlag for at dække udbedring under ejerskifteforsikringen, jf. punkt 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne.

Ankenævnet for Forsikring

38.

100743

Det fremgår af besigtigelsesrapport af maj 2023 fra klagerens rådgiver, at "Sternbrædder er med nedbrydning flere steder - mest på nordside".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 10/5 2023, at "På husets opførelsestidspunkt er der ikke krav om fald på tagflade. Partielle nedbrydninger i stern, som kun ses på husets nordside, må tilskrives som følgeskade af at tagvand grundet manglende fald eller bagfald løber eller blæser ud over sternkapsel og op fugter stern".

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdet er uden konstruktiv betydning, og at der af de fremlagte fotografier alene ses partielle nedbrydninger i stern.

Skorsten

Klageren har anført, at skorsten har gennemgående revner.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at klageren ikke har påvist, at skorstenen på overtagelsestidspunktet havde revnedannelse, som går ud over, hvad han må forvente på baggrund af tilstandsrapportens anmærkning.

Det fremgår af besigtigelsesrapport af maj 2023 fra klagerens rådgiver, at "Skorsten har ret store lodrette gennemgående revner. Skaden er klart forkert beskrevet".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 11/5 2023, at "Forholdet kan tilskrives manglende vedligehold. Revnet/utæt skorstensafdækning har givet fugtindtrængning i net puds på skorstenens facade, med revnedannelse og løst puds til følge. Der ses ingen nævneværdig indvendig skade i skorstenen ud over et par overfladefrostsprængte sten. Forholdet har været til stede ved overtagelse da det ses anmærket i TR., men vurderes at have udviklet sig yderligere over den seneste vinter da der fortsat sker vandindtrængning bag puds grundet manglende vedlige-

Ankenævnet for Forsikring

39.

100743

hold og reparation. Skorstenen er opført 1973, og vurderes net pudset indenfor de seneste 5 – 10 år. Der ses ikke yderligere følgeskade".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved skorstenen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, når der tages hensyn til det anførte i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens nr. 22 med gråt hus, at "Skorstenen har nogle steder revnet puds og puds med manglende vedhæftning".

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets konsulent på baggrund af sin besigtigelse har vurderet, at forholdet har udviklet sig siden overtagelsen, idet der fortsat sker vandindtrængning bag puds grundet manglende vedligehold og reparation.

Rådskader i vinduer og døre

Klageren har anført, at selskabet har valgt at dække dele af vinduerne, hvilket ikke er godt nok.

Selskabet har anført, at klageren er blevet bedt om at fremsende tilbud på udbedring af råds-kaderne.

Det fremgår af besigtigelsesrapport af maj 2023 fra klagerens rådgiver, at "Ud over de nævnte nedbrudte vinduer [tilstandsrapportens nr. 4], er der nedbrydning i bl.a. bryggersvindue", og "Ud over nævnte dør [tilstandsrapportens nr. 5] er der nedbrydning i entredør".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 11/5 2023 vedrørende bryggersvindue, at "Forholdet kan tilskrives manglende vedligehold og udløb levetid i bryggersets østlige vindue. Der ses ingen skade på vestligt vindue. Vindue vurderes at være oprindeligt vindue fra 1961, udført i blødt, ikke vakuumimprægneret træ. Forholdet vurderes at have været til stede ved overtagelse".

Ankenævnet for Forsikring

40.

100743

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 11/5 2023 vedrørende entredør, at "Årsag til anmeldte må tilskrives manglende vedligehold. Forholdet har kun medført råd i sidepartiets bundliste/drypkant. Der ses ud over udtørningsrevner og krakelerende maling ikke skade på karm og dørblad, som ellers hævdet i rådgivers anmeldelse. Dør med sideparti er fra 1994, og udført i blødt, ikke vakuumimprægneret træ. Forholdet vurderes at have været til stede ved overtagelse. Der ses ikke følgeskade".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 11/5 2023 vedrørende garagedør og port, at "Forholdet kan tilskrives manglende vedligehold og udløb levetid. Der ses råd i de nederste dele af dør og port. Dør og port er fra garagens opførelse i 1973, og udført i blødt, ikke vakuumimprægneret træ. Der ses allerede en gang tidligere at være udskiftet dele af karmtræ med råd. Forholdet vurderes at have været til stede ved overtagelse. Der ses ingen følgeskade".

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har lagt vægt på, at det fremgår af selskabets mail af 26/10 2023, at "Jeg kan forstå der er tale om partiel råd i nogle vinduer og døre. Du er velkommen til at sende et tilbud ind på udbedring, hvor det er udspecificeret, hvilke vinduer og døre der er tale om og de enkelte priser for udbedring heraf. Anmærkede råd i vinduer og døre iht. tilstandsrapporten, vil naturligvis under alle omstændigheder ikke kunne dækkes. Erstatningen vil blive opgjort iht. betingelsernes pkt. 5 og de tilhørende afskrivningstabeller", og at klageren ikke har fremlagt tilbud.

Nævnet bemærker, at det fremgår af tilstandsrapportens nr. 4 med gult hus, at "Der er nedbrydning i badeværelsesvindue og toiletvindue mod nord og i værelsesvindue mod syd", og at "Nedbrydningen vurderes at fortsætte". Det fremgår af nr. 5 med gult hus, at "Bryggersdør mod nord har nedbrydning nederst", og "Nedbrydningen vurderes at fortsætte".

Genhusning

Ankenævnet for Forsikring

41.

100743

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til genhusning for hele perioden, og frem til at sagen afsluttes. Klageren har anført, at han bor i sit sommerhus, som han derfor har været forhindret i at udleje.

Selskabet har anført, at selskabet per kulance har udbetalt et beløb på 8.000 kr. om måneden i en periode som compensation til trods for, at klageren ikke har haft udgifter til genhusning. Selskabet har anført, at klageren ved overtagelsen igangsatte en renovering, som grundet de anmeldte forhold blev forsinket, og at klageren siden overtagelsen boet i sit sommerhus.

Det fremgår af selskabets erstatningsopgørelse af 8/8 2023, at "Hvad angår udgifterne til genhusning, vurderes ovenstående arbejde at tage ca. 2 måneder. Der tilbydes derfor dækning til 2 måneders genhusning, mens arbejdet står på, jf. pkt. 3.6.3".

Det fremgår af selskabets mail af 11/9 2023, at "Jeg har været nødt til at drøfte det i mit bagland, da jeg som sagt, på det foreliggende grundlag, ikke har grundlag for at udbetale beløbet. Dette som følge af, at betingelserne for genhusning ikke er opfyldt iht betingelsernes pkt. 3.6.3, samt at det er dit eget sommerhus som du beboer, hvorved der ikke kan dokumenteres et egentligt økonomisk tab på de 8.000 kr., som du har fået udbetalt de seneste 5 måneder. ... Helt undtagelsesvist har jeg derfor fået lov til at udbetale dig de 8.000 kr. for september pr. kulance, sådan at vi kan fokusere på det egentlige i sagen, nemlig at behandle din indsende klage over afgørelsen af 8. august 2023. Beløbet på de 8.000 kr. er derfor lagt til betaling på den oplyste konto".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.6.3, at forsikringen dækker "Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt".

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække yderligere genhusningsudgifter. Nævnet har lagt vægt på, at selskabet har dækket klagerens genhusningsudgifter

Ankenævnet for Forsikring

42.

100743

med 8.000 kr. om måneden i en længere periode, og at selskabet den 8/8 2023 har anført, at selskabet dækker udgiften til 2 måneders genhusning, mens udbedringsarbejdet står på.

Nævnet bemærker, at selskabets sagsbehandling ikke har været af en sådan karakter, at klageren kan kræve genhusning dækket på erstatningsretligt grundlag.

Sagkyndig bistand

Klageren har anført, at der er anvendt 72 timer a kr. 800 + moms til sagkyndig bistand, og at der kan forventes brugt ca. samme timeantal til den resterende del af sagen. Klageren har fremlagt opgørelse over timeforbrug fra sin rådgiver.

Selskabet har tilbudt at dække klagerens udgift til sagkyndig bistand i forbindelse med udarbejdelse af besigtigelsesrapport af deltagelse i besigtigelser med skønsmæssigt 20.000 kr. Selskabet har anført, at klageren ikke har fremlagt fakturaer, som dokumenterer udgiften.

Henset til sagens karakter finder nævnet, at selskabet skal dække klagerens udgift til sagkyndig bistand med yderligere 10.000 kr. ved fremlæggelse af faktura.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal dække klagerens udgift til sagkyndig bistand med yderligere 10.000 kr. ved fremlæggelse af faktura.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

43.

100743

Klagegebyret tilbagebetales.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', written in a cursive style.

Peter Thønnings