

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 8. januar 2025 blev i sag nr. 101142:

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 9/2 2024 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?"

Dækning for skaderne i et korrekt omfang og med rette udbedringspris fratrukket erstatning fra den bygningssagkyndige og i henhold til policen også selvrisiko til den samlede selvrisiko er opbrugt."

I brev af 9/2 2024 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Sagsfremstilling"

Klager har købt ejendommen i klagesagen med overtagelse den 30. september 2019. Klager købte ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF.

Der er tale om en ejendom opført i 1955 med en tilbygning på 32 m2 fra 1995 opført i tilslutning til eksisterende bolig. Sælger har foretaget egne arbejder på bygningen, så ikke alle konstruktioner i bygningen er de oprindelige.

Klager har den 30. marts 2021 - efterfulgt af flere senere anmeldelser - anmeldt en række skader til ejerskifteforsikringen hos DBF, idet det efter overtagelsen viste sig, at der var en del skader på/i bygningen, som enten ikke blev beskrevet i tilstandsrapporten eller ikke blev retvisende beskrevet i tilstandsrapporten.

Klager har været i dialog med DBF og har for nogen skader opnået dækning, men hvor dækningen i det tilbudte omfang er utilstrækkelig efter klagers opfattelse, mens andre skader er blevet afvist

og hvor klager ikke er enig i at ejerskifteforsikringen ikke skal dække udgiften til udbedringen af skaden.

Klager har selv haft klaget til DBF og jeg har den 17. maj 2022 henvendt mig til Klageafdelingen og bedt om svar på dækningsspørgsmålene for de respektive skader. DBF har svaret på klagen efter at de har genbesigtiget og revurderet skaderne, men fortsat er afgørelserne – efter yderligere dialog – stadig ikke tilfredsstillende i afgørelserne/erstatningsbeløbene.

Derfor er en klage til Ankenævnet for Forsikring desværre nødvendig med henblik på Ankenævnets vurdering af, hvilke skader der bør være omfattet af ejerskifteforsikringens dækning og ud fra hvilken udbedring/udgift DBF efter Ankenævnets opfattelse er erstatningspligtig, så sagen – forhåbentlig – kan finde en for klager tilfredsstillende afslutning.

Der er tale om følgende skader, som er oplistet herunder hvert deres afsnit, idet argumentationerne ikke er ens for alle skader. Klager er klar over, at lange klagebreve ikke er populære, men så mange skader og de problemstillinger, som de afstedkommer i og for bygningen og dens brug som beboelse er desværre ikke til at beskrive ganske kort.

Undertag eksisterer slet ikke og der er i stedet en understrygning med ubeskrevne skader

Det fremgår af tilstandsrapportens side 7, at der er monteret et undertag: 'Undertag: 10 år eller længere'.

Klager klager ikke til Ankenævnet over undertagets levetid. Det forholder sig således, at der slet ikke er et undertag. Det er derimod tilfældet, at der er en understrygning med skader, som burde have været beskrevet i tilstandsrapporten, men ikke blev beskrevet i tilstandsrapporten.

Klager har ikke indhentet tilbud på understrygning, da undersiden af tagstenene ikke er tilgængelige, da der er opsat isolering og plader foran.

Klager er i gang med at indhente tilbud på, hvad det vil koste og nedtage samt genoprette el, plader samt isolering for at kunne komme til at understryge taget.

Samtidig indhenter klager et alternativt tilbud på hvad det vil koste at nedtage tagstenene for at lægge undertag og herefter lægge taget igen.

Ved det alternative forslag spares udgifterne til alle de øvrige tagreparationer. Oversigt fra udbudsmateriale:

- ... 01 Dækbrædder og udhæng på kvist skiftes. Tag (2.a.)
- ... 02 Skotrender på kvist udskiftes. Tag (1.b.) 3
- ... 03 Inddækninger på kvist udbedres Tag (2.b.)
- ... 04 Tagpaptag på tilbygning udbedres. Tag (2.c.)
- ... 05 Overstrygning eftergås. Tag (2.d)
- ... 06 Beskadigede tagsten udskiftes (Tag 1.c)
- ... 07 Tagvindue udskiftes (Tag 1.c)

DBF's konsulent har oplyst til DBF, at der ikke kan konstateres et undertag i bygningen. Han vurderer at årsagen til at der ikke er det oplyste undertag skyldes, at der er en understrygning af tegl-

taget. DBF mener, at fraværet af et undertag skyldes, at der er tale om et understrøget tag, som sædvanligt ikke er opført med undertag.

Det er klager umiddelbart ikke uenig i må være tilfældet, men det er påfaldende, at konsulenten ikke samtidigt forholder sig til, at der er skader på understrygningen, som der netop blev beskrevet i ikke mindre end to forudgående tilstandsrapporter, men altså ikke blev beskrevet i den aktuelle tilstandsrapport, fordi den bygningssagkyndige i stedet af uforklarlige grunde fejlagtigt beskrev, at der var udført undertag.

Det er en klart forkert beskrivelse, når der i tilstandsrapporten blev oplyst, at der er undertag, når der slet ikke er et undertag. I stedet for skulle det være beskrevet, at tagbelægningen var understrøget og at understrygningen havde skader flere steder – som det fremgår af de to tidligere tilstandsrapporter.

DBF mener ikke, at den omstændighed at der i tilstandsrapporten blev oplyst, at der var et undertag i sig selv er en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det er klager ikke uenig i.

Det er dog for klager at se en dækningsberettiget skade, at en bygningssagkyndig klart forkert beskriver, at der er et undertag, hvor der ikke er et undertag i stedet for at beskrive at der er understrygning med flere skader, som sket i de tidligere to tilstandsrapporter. Det er skader som sælger ikke har udbedret og som ved en fejl ikke er nævnt i den aktuelle tilstandsrapport. Derfor er den helt manglende beskrivelse af de konstaterede skader på understrygningen en klart forkert beskrivelse af skaden i tilstandsrapporten.

Hvis den skadede understrygning havde været beskrevet i den aktuelle tilstandsrapport, der lå til grund ved klagers køb af ejendommen, havde klager haft mulighed for at lade oplysningen indgå i forhandlingen med sælger om enten købsprisens størrelse eller betinge sig sælgers udbedring af skaden på understrygningen. Den mulighed fratog den bygningssagkyndige klager ved en klar forkert beskrivelse af understrygningens tilstand i tilstandsrapporten.

Det er først et stykke tid efter overtagelsen, at klager bliver opmærksom på, at de tidligere tilstandsrapporter rent faktisk beskriver de eksisterende skader på understrygningen. Det er dog ikke disse rapporter, som klager har købt ejendommen på baggrund af. Som det ses af købsaftalens oplysning om handlens dokumenter, så modtog klager ikke de tidligere tilstandsrapporter inden handlen blev indgået, men kun den aktuelle seneste tilstandsrapport:

...

Klager er blevet klar over, at han ikke kan kræve erstatning for at et undertag bliver monteret, men klager mener, at han bør have krav på, at den faktiske udgift til at udbedre de skader, som der aktuelt var på understrygningen på tidspunktet ved klagers overtagelse af ejendommen bliver dækket af ejerskifteforsikringen.

Klager henviser til de to tidligere tilstandsrapporter, der ikke dannede grundlag for klagers køb, men som beskriver skader på/ved understrygningen:

Tilstandsrapporten fra den 14. september 2017

...

Tilstandsrapporten fra den 2. juli 2018

...

Tilstandsrapporten fra den 18. februar 2019

...

Og ingen beskrivelse af understrykningens tilstand, fordi den bygningssagkyndige fejlagtigt skrev at der var udført et undertag.

Overstrygningen er af DBF anerkendt erstattet med 8.000 kroner pr. kulance. Klagers udgift til udbedring vil udgøre et større beløb henset til, at det af de tidligere tilstandsrapporter fremgår, at det særligt – og ikke kun - er tagfladen mod vest, som alvorligt skadet. Hertil kommer at skaden ikke blev mindre i perioden mellem tilstandsrapporten fra 2018 og den seneste tilstandsrapport fra 2019, som lå til grund ved klagers køb.

Ankenævnet bedes tage stilling til om det er korrekt, når DBF tilbyder erstatningen som en kulant dækning, når der efter klagers opfattelse er tale om en reel dækningsberettiget skade?

Ankenævnet bedes tage stilling til om grundlaget for erstatningens beregning bør være den faktiske udbedringsudgift til skadens udbedring eller om klager kun har krav på 8.000 kroner til brug for udbedringen, selv om udbedringens faktiske udgift er højere.

Ankenævnet bedes tage stilling til om grundlaget for erstatningens beregning bør være den faktiske udbedringsudgift til udbedring af de konstaterede skader i understrygningen på baggrund af det tilbud klager har indhentet henset til at DBF har fravalgt at indhente tilbud, der kan modbevise at klagers tilbud er for omfattende eller for dyrt.

Skotrender og inddækninger – Levetid og huller:

DBF har den 4. februar 2020 kl. 10.32 anerkendt, at der er huller i zinken:

...

Klager mener ikke, at vurderingen af restlevetiden er det eksistentielle i denne skadesag.

DBF har senest oplyst, at der ikke ses skader på skotrender og inddækninger for så i det efterfølgende afsnit i mailen til klager at oplyse, at:

Konsulenten oplyser, at der ved besigtigelsen blev konstateret mindre huller i zinkinddækning under vindue ved kvist'.

Der var så alligevel skade, som anmeldt af klager!

Der blev ikke beskrevet huller i skotrender og inddækninger i den aktuelle tilstandsrapport. Der er derimod i de to tidligere tilstandsrapporter, hvilke skader desværre ikke blev udbedret af sælger:

Tilstandsrapporten fra den 14. september 2017

...

Tilstandsrapporten fra den 2. juli 2018

...

Tilstandsrapporten fra den 18. februar 2019, som klager købte ud fra

Her er intet nævnt om skotrender og inddækninger til trods for, at sælger ikke har foretaget udbedring af skotrender og inddækninger. Således er beskrivelsen – som helt mangler – en klart forkert beskrivelse af skaderne i tilstandsrapporten fra 2019.

At konsulenten fra DBF ved besigtigelsen ikke får kontrolleret skotrender og inddækninger på netop de steder, som de to tidligere tilstandsrapporter beskriver som skadede, har klager ingen indflydelse på. Det er alene konsulentens/ DBFs egen skyld.

Ved genbesigtigelsen må konsulenten erkende at der er huller i inddækninger. Hvorfor konsulenten ikke kan konstatere huller i skotrenderne kan klager ikke svare på. De er der og er tidligere konstateret af tidligere bygningssagkyndige i deres rapporter, klager og tilbudsgiver, men altså ikke af konsulenten fra DBF.

DBF har anerkendt at en udbedring af et hul er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, idet DBF i en mail til klager skrev: '... skadebehandleren har dengang meddelt, at udbedring sandsynligvis ikke vil overstige selvriskoen på 5.000 kr. Forsikringstager er naturligvis velkommen til at fremsende et tilbud, såfremt det skulle vise sig andet, men jeg gør opmærksom på, at der ved udbedring kan ske aldersafskrivning ... '.

Konsulenten oplyser at have konstateret mindre huller (i flertal):

Huller som DBF efter revurderingen anerkender eksisterer, er sammen med de andre utætheder, som klager anmelder en tidligere skade tilbage fra 2017/2018. DBF forholder sig altså reelt ikke til, at der er flere skader på skotrender og inddækninger, fordi sælger ikke har fået disse repareret hverken efter tilstandsrapporten fra 2017 til 2018 og altså heller ikke fra 2018 til 2019.

Derudover blev skaderne fejlagtigt ikke beskrevet i den seneste tilstandsrapport og ejerskifteforsikringen bør dække skader, der er klart forkert beskrevet i den tilstandsrapport, som lå til grund ved klagers køb af ejendommen og som har dannet grundlag ved indtegningen af ejerskifteforsikringen hos DBF.

Klager er enig i, at en udbedringsudgift kan blive underlagt afskrivning i det omfang, at der sker en udskiftning af bygningsdelen eller at reparationen væsentligt forbedrer bygningsdelens levetid.

Det er op til DBF at påvise, at der sker en væsentlig forbedring af bygningsdelen, som berettiger DBF til at gøre afskrivning gældende. Det er formentlig ikke problemet i skadesagen, at en erstatning – måske – er af et omfang, der kan berettige til afskrivning i henhold til gældende afskrivningstabeller for ejerskifteforsikringen. Problemet er en utilstrækkelig anerkendelse af udbedrings omfang.

Klager har konstateret skaderne og derfor anmeldt dem til DBF. Skaderne er ligeledes konstateret af en håndværker.

Her er det tilbud på udbedring af skaden, som klager har indhentet og fremsendt til DBF:

...

Beløbet er eksklusive moms.

Ankenævnet bedes tage stilling til om grundlaget for erstatningens beregning bør være den faktiske udbedringsudgift til udbedring af de skader ved skotrender og inddækninger. Disse skader er tidligere også konstateret og derfor beskrevet i to tidligere tilstandsrapporter, men ikke i den aktuelle tilstandsrapport fra 2019.

DBF har fravalgt selv at indhente tilbud på prisen for en udbedring.

Der er umiddelbart ikke tegn på tidligere reparationer og konsulenten har heller ikke påpeget, at der er tegn på tidligere reparationer, hvilket støtter klagers påstand om, at der ikke er foretaget udbedringer af de tidligere skader i inddækninger og skotrender efter skader, som er oplyst i de tidligere tilstandsrapporter.

Råd i dækbrædder på kvist:

Forholdet anmeldes til DBF første gang den 30. marts 2021, ca. 1.5 år efter overtagelse. DBF svarer til klager, at råd på en udvendig del, som opstår mere end 1,½ år efter overtagelse, er almindeligvis ikke dækket under ejerskifteforsikringen, da dette vil kunne henføres til det almindelige vedligehold, som påhviler ejeren af ejendommen.

Derudover oplyser DBF uden konkret belæg her for, at selv hvis forholdet var tilstede ved overtagelsestidspunktet, vil udbedring heraf ikke overstige bagatelgrænsen på 5.000 kr. jf. betingelsernes pkt. 3.4.

Der er ikke tale om, at det er råds skader, som er opstået efter klagers overtagelse. Råd er en langsomt forløbende proces og årsagen til råds skaderne har været til stede ved klagers overtagelse af ejendommen og forekomsten af råd lige så og burde derfor have været beskrevet i tilstandsrapporten i 2019.

Skønsmanden har vurderet, at skaden burde have været beskrevet i tilstandsrapporten fra 2019:

...

Alligevel afviser DBF at det er tilfældet.

Her er det tilbud på udbedring af skaden, som klager har indhentet og fremsendt til DBF:

...

Beløbet er eksklusive moms.

Ankenævnet bedes tage stilling til om grundlaget for erstatningens beregning bør være den faktiske udbedringsudgift til udbedring af den råds skade på baggrund af det tilbud klager konkret har indhentet holdt op imod den omstændighed, at DBF har fravalgt selv at indhente tilbud, der kan modbevise at klagers tilbud er for omfattende eller for dyrt.

At en skønsmand udøver et vanligt prisskøn er ikke dokumentation for, at det ikke kan koste mere, når der indhentes et reelt tilbud på udbedringen. Der er forskellige ting, som har indflydelse på det skøn, herunder at priser på materialer kan afhænge af verdenssituationen på det tidspunkt, hvor tilbuddet indhentes, så som pandemi, krig eller at et containerskib spærrer en kanal for anden skibstrafik blot for at nævne eksempler, der kan influere på en udbedringspris.

Tagpap revner langs med murkrone:

Forholdet anmeldes første gang 30. marts 2021. Klager har klaget over afgørelsen og den er efterfølgende revurderet 5. juli 2023 sammen med en række andre skader.

Det er tagpaptaget her med rød markering om, som der er 'stridens kerne' så at sige:

...

Som det ses af fotoet, når der zoomes ind, så er der mørkefarvninger langs yderkanten af taget. Fotoet er taget i 2019, da huset var til salg og de mørke områder viser området med revnerne langs

kanten, som er opfugtede fordi der har stået vand i revnerne. De mørke områder ses systematisk i yderkanten af tagbelægningen:

...

DBF anerkender i forbindelse med revurderingen, at der har været revner i tagpappen langs kanterne inden overtagelsen og at tagpapprevnerne kunne ses ved DBFs besigtigelse. Her holder enigheden dog op, idet DBF er af den opfattelse, at revnerne ikke har givet anledning til skader, men er et udtryk for almindeligt slid og ælde.

Erfaringsmæssigt er der dog en nærliggende risiko for, at der opstår utætheder, når vand kan henstå i tagpapprevnerne og uanset dette så er det stadig klagers opfattelse, at revnerne. Således er revner i en tagpapbelægning i sig selv en skade, der naturligvis skal beskrives i en tilstandsrapport. Når sådanne revner – der medfører, at tagbelægningen vil henstå opfugtet i forbindelse med nedbør - ikke beskrives i tilstandsrapporten fra 2019, er tilstandsrapporten klart forkert i sin beskrivelse af skaden.

Der foreligger en skønserklæring, hvor en skønsmand fra Klagenævnet for beskikkede bygnings-sagkyndige har 'skønnet' en udbedringspris, men indhentning af tilbud har vist at udbedringen i virkelighedens verden og ikke blot ud fra et skøn, er dyrere end skønnet fra skønsmanden, som ikke beror på et konkret indhentet tilbud. Skønsmanden kunne også konstatere:

...

.... at tagpappen er sat op noget senere end opførelsen af tilbygningen, som er fra 1995 i henhold til byggesagsarkivet:

...

Når tagpappen af skønsmanden vurderes sat op noget senere end opførelsesåret for tilbygningen i 1995, så er tagpapbelægningen reelt ikke ret gammel, dog uden at klager kan sige, hvor gammel.

Der er således tale om en tagpap, der i 2019 må være noget yngre end 25 år gammel, idet en skønsmand vurderer tagpappen yngre end 1995. Tagpapbelægningen er derfor 25 år og måske endda yngre, men ikke 60 år gammel som denne type tagpap typisk holder i henhold til skønsmanden.

Tagpappen er måske kun omkring 10-15 år gammel, men klager ved det reelt ikke. Klager kan blot konstatere, at der i henhold til skønsmanden er tale om en tagpap, der er noget yngre end bygningen og kunne være yngre end den oprindelige tagbelægning fra 1995, men i hvert fald – under alle omstændigheder - ikke er ældre end fra 1995.

Det må derfor være meget minimalt, hvad der kan være af 'almindeligt slid og ælde' ved tagpapbelægningen, der ikke af skønsmanden er vurderet at være med almindeligt slid og ælde eller ud-tjent.

Skønsmanden ved reelt ikke om tagpapprevnerne har været til stede i 2019:

...

Klager har ikke gået på taget, hvor der er revner. Klager anmeldte revnerne så snart han konstaterede dem og de kan sandsynliggøres til stede i 2019 via den fremlagte fotodokumentation.

Det er på den baggrund klagers opfattelse, at tilstandsrapporten er klart forkert i sin beskrivelse af tagpapbelægningens skader.

Klager har indhentet tilbud på udbedringen og udbedring koster mere end hvad skønsmanden har skønnet:

...

Det er som tidligere begrundet under et andet punkt blot et skøn, idet skønsmanden ikke har indhentet tilbud for den faktiske pris. DBF har heller ikke selv indhentet tilbud på udbedringen, uanset at DBF har haft muligheden for selv at indhente et tilbud om de ønskede dette, men har fravalgt dette. Allerede af disse grunde bør det være klagers tilbud, der må danne grundlag ved erstatningsopgørelsen. Klager mener ikke at det reelt er mere kompliceret end som så.

Her er det tilbud på udbedring af skaden, som klager har indhentet og fremsendt til DBF:

...

Beløbet er eksklusive moms.

Ankenævnet bedes tage stilling til om grundlaget for erstatningens beregning bør være den faktiske udbedringsudgift til udbedring af de konstaterede revner i tagpaptaget, som er sandsynliggjort at have været til stede ud fra det fremlagte foto og ud fra, at skønsmanden ikke på det fornødne sikre grundlag kan afvise at revnerne har været til stede på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse.

Overstrygning på tegltag med revner

Forholdet anmeldes første gang den 30. marts 2021.

Konsulenten fra DBF oplyser, at der ved kvisten kan ses områder med revner og krakeleringer i overstrygning og at der ikke er konstateret utætheder eller skader indvendigt som følge af revnerne.

DBF argumenterer med, at det er almindelig kendt at tage som er overstrøget, kan opleves med revner og krakeleringer, som følge af almindeligt slid og ælde, men det er klagers påstand, at det ikke er almindeligt, men derimod en klar forkert beskrivelse i tilstandsrapporten, når skaderne i form af den krakelerede overstrygning ikke blev beskrevet i tilstandsrapporten.

Klager bemærker, at det er skønsmandens vurdering, at skaden med revner i overstrygningen har været til stede i 2019, fordi revnerne er bemærket i en tidligere tilstandsrapport fra 2018:

...

Skønsmanden har skønnet udbedringen til 8.000 kroner inklusive moms, men det er naturligvis alene et konkret indhentet tilbud, der mere præcist kan fastsætte udbedringsudgiften og skønsmanden har ikke indhentet tilbud ligesom DBF har fravalgt selv at få indhentet tilbud på udbedringen.

...

Beløbet er eksklusive moms.

Det er alene den administrative mindstegrænse som medførte at den bygningsagkyndige ikke blev pålagt at erstatte en udbedring. Det ændrer ikke ved ejerskifteforsikringens pligt til at erstatte udgiften til en udbedring af den anmeldte skade.

DBFs fravalg af at indhente tilbud selv, som påviser, at det tilbud klager har indhentet er for omfattende og/eller for dyrt, bør medføre at det være det tilbud, som klager har indhentet, må dan-

ne grundlag ved erstatningsberegningen. Klager mener ikke at det reelt er mere kompliceret end som så.

Ankenævnet bedes tage stilling til om grundlaget for erstatningens beregning bør være den faktiske udbedringsudgift til udbedring af de konstaterede revner i murværket på baggrund af det tilbud klager har indhentet henset til at DBF har fravalgt selv at indhente tilbud, der kan modbevise at klagers tilbud er for omfattende eller for dyrt.

Murværk med revner på gavl

Anmeldt 8. december 2019.

Klager har den 4. februar 2020 kl. 10.32 modtaget et utilstrækkeligt dækningstilsagn i forhold til udbedringen af skaden:

...

Om sætningsskader i øvrigt, så bemærk revner i toiletgulv og kælderens i senere punkter i dette brev, idet årsagen til de forskellige sætningsrevner i bygningen også skal lokaliseres og udbedres, så det ikke blot er en udbedring i form af en symptombehandling. Årsagen til at der er opstået revner bør ligeledes være dækket under det afgivne dækningstilsagn.

DBF har bedt klager om tilbud på udbedringen, men vil ikke godkende det tilbud, som klager har indhentet efterfølgende for udbedringen. DBF har ikke fremlagt tilbud som DBF selv har indhentet som dokumenterer, at tilbuddet indhentet fra klager er for omfattende eller for dyrt. DBF har fravalgt muligheden for at indhente tilbud selv, uanset DBF har haft muligheden hele tiden.

DBF har den 5. juli 2023 anerkendt, at der som udgangspunkt ikke kunne ses en udvikling i de pågældende anmeldte revner fra konsulentens 1. besigtigelse til den 2. besigtigelse. Det betyder, at det tilbud som klager har indhentet må være retvisende for udbedringens omfang.

Her er det tilbud på udbedring af skaden og skaden nævnt under dette punkt som 'Revner mellem vindue og facade, fordi det hele drejer sig om udbedring af selve revnerne i ydermure uden udbedring af årsagen til revnerne. Tilbuddet er indhentet af klager og tidligere fremsendt til DBF:

...

Beløbet er eksklusive moms.

Idet der herefter er enighed om, at der ikke er sket en udvikling i revnerne mellem de to besigtigelser, så understøtter DBF's 2. besigtigelse, at det første erstatningstilbud er utilstrækkeligt, da der ikke skal ske hensyntagen til en forværring/udvikling af skaden, som DBFs konsulent er enig i ikke er indtrådt siden 1. besigtigelse.

Medmindre DBF kan fremlægge et tilbud, som påviser, at det tilbud klager har indhentet er for omfattende og/eller for dyrt. Klager mener ikke, at det reelt er mere kompliceret end som så.

Ankenævnet bedes tage stilling til om grundlaget for erstatningens beregning bør være den faktiske udbedringsudgift til udbedring af de konstaterede revner i murværket på baggrund af det tilbud klager har indhentet henset til at DBF har fravalgt selv at indhente tilbud, der ville kunne dokumentere at klagers tilbud er for omfattende eller for dyrt.

Revner mellem vinduer på facade

Forholdet anmeldes første gang 30. marts 2021.

Konsulenten fra DBF oplyser, at der i murværk/fuger, ses mindre overfladiske revner og at det kan ikke konstateres, hvorvidt revnerne har været tilstede ved overtagelsen.

DBF har dog, fordi et tilsvarende forhold er anmeldt ved gavlen allerede i december 2019 - anerkendt 'kulancemæssigt' at dække reparation af de mindre revner mellem de to vinduer. Forholdet henviser DBF til, at det kan udbedres sammen med og på samme vis som den øvrige udbedring, der er dækket ifølge skadebehandlerens afgørelse af 4. februar 2020.

DBF vil ikke anerkende det udbedringstilbud som klager har indhentet på udbedring af revnerne. DBF har fravalgt selv at indhente tilbud, som påviser at det tilbud klager har indhentet er for omfattende og/eller for dyrt, hvorfor klagers tilbud bør danne grundlag for erstatningen. Klager mener ikke at det reelt er mere kompliceret end som så.

Ankenævnet bedes tage stilling til om grundlaget for erstatningens beregning bør være den faktiske udbedringsudgift til udbedring af de konstaterede revner i murværket på baggrund af det tilbud klager har indhentet henset til at DBF ikke har indhentet tilbud, der kan modbevise at klagers tilbud er for omfattende eller for dyrt.

Klager har modtaget 10.000 kroner fra den bygningssagkyndige til, at få udbedret revner. Som det fremgår af tilbuddet, så er erstatningen desværre ikke tilstrækkelig til at udbedre revnerne.

Differencen mellem 10.000 kroner og op til beløbet som det koster at udbedre partielt er det erstatningskrav, som klager har rejst over for DBF = 13.400 kr. + moms 3.350 kr. i alt 16.750 kr. – erstatning fra den bygningssagkyndige 10.000 kr. = resterende erstatningskrav udgør herefter 6.750 kr. over for DBF.

I henhold til praksis hos Ankenævnet for Forsikring, så kan der ikke fratrækkes selvrisiko, idet det beløb er indeholdt i erstatningen fra den bygningssagkyndige, hvilken erstatning har reduceret DBF's erstatningsudgift.

Det er dog samtidigt også sådan, at det maksimale selvriskobeløb efterhånden vel er opbrugt.

Drænplader er mangelfulde i deres montering

Klager kan se, at drænpladerne monteret på bygningen ikke i tilstrækkeligt omfang opfylder deres funktion. Klager har konstateret, at vand kan trænge ned mellem fundament og drænpladerne. Dette skyldes, at drænpladerne ikke er monteret korrekt og derfor tillader fugt at trænge ind, hvor der er monteret drænplader, der netop skulle forhindre fugt i at trænge ind.

Klager henleder Ankenævnets opmærksomhed på, at det ikke er selve den oplyste grundfugt i kældervægge som klager ønsker erstatning for, fordi det fremgår af tilstandsrapporten, at der kan forekomme opstigende grundfugt.

Derimod er det den omstændighed, at drænpladerne er monteret på en måde, der lader fugt slippe igennem, således at der – som klager med rette ikke kunne forvente – forekommer opstigende grundfugt nede fra terrændæk og samtidig også sker indtrængning af vand fra kælderyder-

væggen/fra siden, uanset at der netop er monteret drænplader til at forhindre indtrængning fortsat sker fra siden af kælderen og ikke kun nedefra jorden/terrændækket og opefter.

Der tilføres derfor langt mere vand til kælderen end klager med rette kunne forvente, når klager i forbindelse med handlen fik oplyst, at der var sket en sikring mod at grundfugt/vand kan trænge ind fra siden af bygningen. Det er ikke tilfældet, at drænpladerne på bygningens sokkel/fundament fungerer efter hensigten/formålet.

Monteringen af drænplader er formentlig sket i 1995 i forbindelse med de øvrige byggearbejder på ejendommen.

DBFs konsulent har konstateret, at der er etableret drænplader langs bygningen og således må konsulenten også have bemærket, at drænpladerne ikke virker efter hensigten, hvor de er placeret, fordi den manglende virkning kan ses på bygningen.

Det er klagers opfattelse, at når der er monteret drænplader udvendigt på bygningen, bør disse være monteret byggeteknisk korrekt, så de opfylder deres formål som fugtstandsende foranstaltning i forhold til at blokere for at vand kan trænge ind på siden af bygningen.

Klagers krav har således intet med den omstændighed at bygningen er opført i 1955 at gøre, men drejer sig om, at den i nyere tid udførte fugtstandsende foranstaltning ikke – som formålet er – hindrer vand i at trænge ind i gennem kældervæggen fra siden.

Der er tale om en ejendom fra 1955, hvor det ikke kan forventes, at der gennem bygningens oprindelige udførelse er fugtsikret i overensstemmelse som man kender det fra nyere byggeri, men modsat må en boligejer med rette kunne forvente, at arbejdet med at montere drænplader rundt langs bygningens sokkel udvendigt i 1995, er udført på en sådan måde, at der ikke kan trænge vand ind efterfølgende de steder.

At der fortsat kan trænge vand op nedefra, ændrer ikke ved at den fugtstandsende begrænsning udvendigt på kælderen ydervægge naturligvis skal udføres på en sådan måde, at den virker efter hensigten, hvilken den ikke kan om den ikke er monteret korrekt.

I modsat fald giver det ikke mening at eftermontere drænplader netop for at undgå at der trænger fugt ind fra grunden. Når drænpladerne alligevel tillader at der kan trænge fugt ind må det derfor skyldes, at monteringen er udført mangelfuldt/forkert.

At der fortsat kan ske en opstigning nedefra er i den her forbindelse sagen uvedkommende, da klager er klar over det og ikke har klaget over dette. Det som der er klaget over er at monteringen af drænpladerne er forkert og det i sig selv medvirker til at der trænger vand ind, hvor der ikke længere skulle kunne trække vand ind.

Ved en simpel forespørgsel på internettet fås følgende svar om formålet med at montere drænplader på husets sokkel /fundament:

...

... designet til at beskytte mod opstigende fugt i murværk er forklaringen på drænpladers funktion. Altså når drænplader er monteret så er ydermuren beskyttet mod opstigende grundfugt, hvis monteringen er udført korrekt.

...

Det forhold, at der er monteret drænplader, er ikke en garanti for, at der ikke kan trænge fugt ind i kælderen nedefra terrændækket. Det har klager heller ikke påstået. Det er klager som nævnt klar over, men der bør ikke fortsat kunne trænge vand ind gennem murværket/ydervæggen, hvor der er monteret drænplader og sker dette alligevel skyldes det, at drænpladerne ikke er monteret korrekt i 1995.

Klager må med rette kunne forvente, at monterede drænplader er monteret korrekt og opfylder deres funktion/formål. Når funktion/formål ikke opfyldes efter hensigten med monteringen af drænplader, bør der være tale om en dækningsberettiget skade i forhold til ejerskifteforsikringen.

Ankenævnet bedes tage stilling til udgiften til at få fastmonterede drænplader på soklen udbedret sådan, at de monteres korrekt og kommer til at virke efter deres hensigt/formål derefter.

Råd i 10 vinduer

DBF har tidligere oplyst, at forholdet er dækket af forsikringstagers husforsikring. Ejerskifteforsikringen dækker ikke skader, som er dækket andet sted, jf. betingelsernes pkt. 7.2. DBF skrev den 4. februar 2020 kl. 10:32, at:

...

Husforsikringen har en selvrisiko på 2.280 kroner, som udgør et tab for klager. DBF bør anerkende at erstatte husforsikringens selvrisiko på 2.280 kroner, som er et tab klager har lidt.

Der bør ikke fratrækkes en selvrisiko på 5.000 kroner i forhold til ejerskifteforsikringen, dels fordi policens samlede selvrisiko må være opbrugt, dels fordi DBF har sparet en erstatningsudgift ved at husforsikringen dækker skaden. DBF – har sparet den erstatningsudgift, som husforsikringen har påtaget sig at dække.

Det såkaldte udækkede tab vil derfor sædvanligvis kunne rejses over for ejerskifteforsikringen med krav om dækning.

Husforsikringen er som det fremgår hos LB Forsikring:

...

Ankenævnet bedes derudover tage stilling til om det er korrekt, når DBF ikke skal tilbyde, at erstatte selvrisikobeløbet på 2.280 kroner, som husforsikringen har fratrullet i erstatningen der fra.

Råd og borehuller i karme

Ankenævnet bedes derudover tage stilling til om det er korrekt, når DBF ikke skal tilbyde, at erstatte selvrisikobeløbet på 2.280 kroner, som husforsikringen har fratrullet i erstatningen der fra.

Klager henviser til svaret oven over dette punkt og fastholder kravet over for DBF.

Fuger omkring hoveddør

Hoveddøren er skiftet. [Husforsikringen] betalte for vinduer og døre og klager har monteret dette sammen med et familiemedlem. Det er således følgeskaden, som der er en uenighed om og ikke dør eller fugerne omkring døren. Skaden er anmeldt i december 2019.

DBF har den 4. februar 2020 kl. 10.32 anerkendt, at der mangler fuger og at der kan trænge vand ind af den grund:

...

DBF har efterfølgende i forbindelse med genbesigtigelsen og revurderingen fastholdt, at arbejdet med udbedringen ikke vil overstige bagatelgrænsen på 5.000 kroner i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 4.12. Heri ligger der således en bekræftelse af den tidligere anerkendelse i det omfang, at udbedringsprisen overstiger 5.000 kroner.

DBF påstår, at der ikke tidligere var følgeskader. Klager påstår, at der er følgeskader og at det er grunden til anmeldelsen.

På lige fod med øvrige revurderede og efterfølgende dækkede skader, gør klager gældende, at der ikke ved den første besigtigelse af konsulenten fra DBF ikke har været udvist den fornødne faglige omhu i forbindelse med besigtigelsens udførelse, hvorfor klager klagede til DBF over afgørelsen. Det medførte en revurdering den 5. juli 2023, hvor der blev konstateret følgeskade. Der er således ikke tale om en mulig forværring, men om at DBF ikke fik udført en korrekt /tilstrækkelig besigtigelse tidligere på det tidspunkt, hvor der blev anmeldt at være en følgeskade.

Det har heller ikke noget med tabsbegrænsningspligt at gøre, idet konsulenten ikke fik foretaget en ordentlig besigtigelse tidligere og derfor klagede klager til DBF. Klager har naturligvis været særlig obs på skaden, når der var nedbør, for at der netop ikke skulle kunne trænge yderligere vand ind.

Det synes for klager som om, at DBF blot kaster alle mulige argumenter op i luften for at undgå at skulle erstatte.

Ankenævnet bedes tage stilling til om DBF med deres svar om, at udbedringen ikke overstiger 5.000 kroner også implicit har anerkendt at erstatte prisen for udbedringen af følgeskaden.

Klager har ikke indhentet tilbud på en udbedring af skaden på gulvet, men indhenter tilbud hurtigst muligt.

Forsatsvægge i kælder

Tilstandsrapporten fra 2019 – den aktuelle tilstandsrapport oplyser ikke om, at der er eftermonteret forsatsplader på kældervæggene i nyere tid:

...

Det er en klart forkert beskrivelse, når dette ikke fremgår af tilstandsrapporten og ikke mindst også, når det samtidigt er oplyst, at der fugtopstigning i kældervægge. Det gør oplysningen endnu vigtigere at give en boligkøber, fordi det er almindeligt kendt for fagpersoner, at der bagved forsatspladerne typisk kan opstå et 'biologisk helvede' i form af skimmel som en følge af den vedvarende opfugtning og at der er en nærliggende risiko for at der kan opstå nedbrydning af forsatsvæggen på grund af den vedvarende opfugtning.

Det fremgår af tilstandsrapporten fra 2018, at:

...

Det fremgår af tilstandsrapporten fra 2017, at:

...

Men forsatsvægge og følgeskader er ikke beskrevet i tilstandsrapporten fra 2019, hvorfor skaden er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten fra 2019.

Konsulenten fra DBF kan konstatere, at der i kælderen ses at være opsat forsatsvægge.

Idet det der er konstateret en fortsat indtrængning af vand fra siden ind gennem ydervæggen, uanset at der for klager indlysende, at forsatsvæggene er opsat i nyere tid og formentlig i forbindelse med at der er udført blandt andet drænplader udvendigt i kælderen.

På dette tidspunkt er der også udført andre arbejder på ejendommen, f.eks. blandt andet tilbygningen er opsat drænplader udvendigt, som således ikke fungerer efter hensigten er det klagers påstand, at der bag ved forsatsvæggene vil være en opfugtning af ydervæggen, som er større end hvad klager med rette kunne forvente, når klager gik ud fra, at der var foretaget en korrekt fugtstandsende foranstaltning til at nedbringe opfugtning af ydervæggene.

Det forhold, at der er nyere forsatsvægge i en kælder fra 1955 er som udgangspunkt et forhold, der i sig selv bør være dækningsberettiget, idet der bag disse nyere forsatsvægge (altså ikke fra 1955 som bygningen) typisk er opstået et 'biologisk helvede', fordi der fortsat kan trænge vand ind gennem ydervæggen selv om der er blevet monteret drænplader til soklen udvendigt, fordi drænpladerne ikke er udført/monteret korrekt.

At der fortsat kan trænge vand ind vil også over tid nedbryde/skade forsatsvæggene og ødelægge disse er i sig selv en skade, som bør være dækket under ejerskifteforsikringen.

DBF har oplyst, at de gerne - henset til at alderen på forsatsvæggene - kulancemæssigt (et almindeligt og ofte anvendt standardord for DBF's generelle dækningstilsagn) vil tilbyde klager dækning til at nedrive disse forsatsvægge, som vil være den udbedring, som DBF mener at de kan nøjes med at dække.

Det er dog klagers opfattelse, at klager har krav på nedrivning af forsatsvægge samt en skimmelafrensning af indervægge bag forsatsvæggene og en overfladebehandling af vægge efter nedrivningen og skimmelafrensning.

Her er det ønskede tilbud på udgiften til at nedrive disse forsatsvægge og retablere væggen efterfølgende med skimmelafrensning og overfladebehandling på berørte/involverede indervægge.

Klager er klar over, at de 25.000 kr. som klager har fået erstattet fra den bygningssagkyndige skal modregnes og at erstatningen fra den bygningssagkyndige har nedsat det erstatningsbeløb, som klager mener, at DBF er forpligtet til at erstatte til 62.500 kr. + moms 15.625 kr. = i alt 78.125 kr. Den erstatning som klager har modtaget fra den bygningssagkyndige på 25.000 kr. skal fratrækkes og derefter er det resterende udækkede krav på 53.125 kr. som er klagers krav mod ejerskifteforsikringen.

...

Beløbet er uden moms.

Det maksimale selvriskobeløb på policen er opbrugt på dette tidspunkt.

Uanset at DBF har bedt klager sende tilbud på nedrivning, så mener klager at tilbuddet også bør omfatte en retablering af væggen i form af en skimmelafrensning forinden der kan ske en overfladebehandling med et egnet produkt.

Ankenævnet bedes tage stilling til om DBF skal anerkende at erstatte en udbedring af skaden på indvendige vægge med en fjernelse af forsatsvæggene opsat i nyere tid samt en efterfølgende afrensning af skimmel og en overfladebehandling, som krævet af klager. Det tilbud klager har indhentet er dog alene for en malet overfladebehandling på dette tidspunkt.

I forhold til udbedring af forsatsvægge:

Samme byggemåde på samme sted og forøgede byggeudgifter

Af forsikringsbetingelserne, punkt 5.2., fremgår følgende:

'Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted.'

Når klager alene har indhentet tilbud indeholdende en malet overfladebehandling skyldes det, at klager er bekendt med Ankenævnets seneste praksis om, at en forbruger ikke længere/alligevel har et krav på, at få opfyldt reglen i Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer og i forsikringsbetingelserne om at en udbedring sker til 'samme byggemåde på samme sted'.

Det er klagers opfattelse, at det som altovervejende udgangspunkt kun er i de tilfælde, hvor der simpelthen ikke kan udbedres med samme byggemåde på samme sted, at en forbruger bør tåle en alternativ udbedring. Forsikringsselskabers alternative udbedringer udspringer ofte mere af et ønske om at slippe billigere erstatningsmæssigt over for forbrugerne, uanset forbrugerne dermed ikke får erstatning til brug for den udbedring, som forbrugeren reelt har krav på i henhold til såvel bekendtgørelsen som forsikringsbetingelserne.

Med hensyn til ankenævnspraksis på området henviser klager til kendelse 74.969, hvor Ankenævnet på side 5-6 udtalte følgende:

'Ifølge forsikringsbetingelsernes punkt 9 tages der ved erstatningsberegningen udgangspunkt i det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted. Efter det oplyste er K21 teglsten udgået af produktion, hvorfor det ikke er muligt at benytte helt samme byggemåde.'

På overtagelsestidspunktet havde ejendommen imidlertid – i overensstemmelse med byplanvedtægten – et tegltag, og det er på den baggrund nævnets opfattelse, at klageren har krav på, at ejendommen igen forsynes med et tegltag.

Selskabet har følgelig ikke været berettiget til at opgøre erstatningen på baggrund af prisen for et betontag. Det af selskabet anførte om betontagets profil og holdbarhed kan efter nævnets opfattelse ikke føre til et andet resultat'.

Den seneste ankenævnspraksis i f.eks. kendelserne 99550 og 99932 er derfor umiddelbart ikke i overensstemmelse med hverken kendelse 74969 eller reglen om 'samme byggemåde på samme sted', som fremgår af Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer og forsikringsbetingelserne, men det er åbenbart uden betydning, hvad intensionerne med reglen har været, hvis selskabet kan spare i deres erstatningsudgift. Denne oplysning i det tilfælde, at DBF henviser til netop de to kendelser.

Den valgte praksis fra Ankenævnet, hvor Ankenævnet – som forbrugergodkendt ankenævn – har valgt at se bort den tidligere praksis i henhold til kendelse 74969 og fra Bekendtgørelsen og forsik-

ringsbetingelser til skade for forbrugeren i nogle tilfælde, hvor det rent faktisk er muligt at udbedre med samme byggemåde på samme sted, er blevet indbragt for domstolene i en tilsvarende sag.

Det er naturligvis en uholdbar praksis for forbrugerne, om de skal tåle en ganske anden udbedringsmåde end hvad man har krav, når det eneste formål med den praksis er, at det er selskaberne tilgodeses økonomisk og forbrugeren må lade sig nøje med en alternativ udbedringsmetode, der for altid ændrer på det som bygningen blev købt med/som og der intet har med samme byggemåde på samme sted at gøre.

Eller sagt med andre og mere direkte ord, så har en klager krav på, at få det igen som klager i forvejen havde i udbedret tilstand og – om nødvendigt – med de forøgede byggeudgifter det i nogen tilfælde medfører og ikke at få udbedringer, der er alternative og forringer bygningen i forhold til det forbrugeren købte eller rettere forbrugeren troede blev købt.

Derudover har klager reelt også et krav på dækning af 'forøgede byggeudgifter' i den forbindelse på grund af myndighedskrav omkring isoleringsmængde i forhold til at få udbedret skaden med forsatsvægge i kælderen opsat i nyere tid:

...

Klager beder derfor Ankenævnet om at tage stilling til om klager i den aktuelle klagesag har krav på, at få dækket en nedrivning af forsatsvæggene inklusive skimmelafræsning af indervægge bag forsatsvæggene opsat i nyere tid, isolering efter nugældende myndighedskrav samt forsatsvægge egnet til at sidde monteret på en ældre kældervæg uden at der opstår nedbrydninger af bygningsmaterialer og et 'biologisk helvede' bag forsatspladerne.

Overfladebehandlingen bør reelt bestå i, at der monteres indvendige forsatsvægge beregnet til formålet og isoleret efter de isoleringskrav, der gælder i dag (lovliggørelse) ved retablering af korrekt udførte forsatsvægge indvendigt i bygninger. Når der er monteret forsatsvægge er det en efterisolering for at minimere bygningens varmekonsum. Det er en bygningsdel som forbrugeren reelt bør have krav på bliver genetableret byggeteknisk korrekt og med isoleringskrav ud fra nugældende krav i BR18.

Hvis Ankenævnet når det resultat, at klager skal tåle, at der kun nedrives forsatsvægge eller måske derudover skimmelafræsning og males med et egnet produkt, beder klager om, at Ankenævnet konkret henviser til, hvor i Bekendtgørelsen, forsikringsbetingelserne eller andet, at Ankenævnet støtter ret på den holdning, at klager ikke har krav på udbedring med samme byggemåde på samme sted (inklusive eventuelle forøgede byggeudgifter) på trods af, at det præcist er, hvad der fremgår af bekendtgørelsen og forsikringsbetingelser.

Det er klagers opfattelse, at hvis Justitsministeriet på tidspunktet for udarbejdelsen af bekendtgørelsen ikke havde ment, at klager reelt havde krav på samme byggemåde på samme sted, da ville bestemmelsen naturligvis ikke være indføjet i bekendtgørelsen.

I forhold til forøgede byggeudgifter henleder klager opmærksomheden på, at der typisk ikke gives dispensation fra bygningsmyndigheden for isoleringskrav. Det betyder at får klager retableret med forsatsvægge, da skal isoleringskravene opfyldes. Dette skyldes at kommunerne gerne ser energiforbrugene i bygningerne sænkes af forskellige grunde.

...

Klager søger gerne om dispensation hos kommunen om DBF skulle påberåbe sig dette på trods af at det er indlysende at der ikke gives dispensation til energiforbedrende foranstaltninger i ældre huse.

Revne i badeværelsesgulv:

Det er ikke skade beskrevet i tilstandsrapporten fra 2019, som klager har anmeldt, men derimod nye revneforløb, der måske kan have relation til andre sætningsskader konstateret i bygningen, spændinger eller udførelsesfejl sket, da badeværelset med renoveret i sælgers ejertid.

Det er hverken almindeligt eller forventeligt, at der opstår revneforløb i gulvflisebelægningen i toiletrummet, når det af tilstandsrapporten fremgår, at det er fliser i badet, som mangler fastgørelse og ikke andre steder.

Som det ses her, så er det en revne, der er løbet over 4 fliser:

...

Disse fotos er taget i oktober 2019, se længere nede i dette punkt.

...

Sådanne revneforløb flere steder i gulvbelægningen opstår ikke blot fordi klager sidder på toiletet og taber en toiletrulle. Klager har i øvrigt ikke tabt genstande, der har forårsaget revneforløbene.

Skaden er ikke den samme som den skade, der blev beskrevet i tilstandsrapporten fra 2019:

...

Til sammenligning er her beskrivelsen fra tilstandsrapporten i 2018 og nedenunder den fra 2017:

...

Skår i enkelte fliser blev heller ikke beskrevet i den aktuelle tilstandsrapport fra 2019, men skaden er til gengæld beskrevet i tilstandsrapporterne fra 2017 og 2018. Der er stadig skår i gulvfliserne og således er skaden klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten fra 2019.:

...

Som det ses af klagers fotos, så er der decideret hul gennem gulvfliserne, som tillader vand at trænge ud, da skårene bryder gennem fliserne.

Klager har tidligere anmeldt, at der er de nævnte adskillige revneforløb i flisegulvet i toilettdelen af badeværelset. DBFs konsulent oplyser til DBF ved revurderingen 5. juli 2023, at der på badeværelset i stueplan ses en enkelt gulvclinke bag ved toilet med en revne. Det omfang kan klager klart afvise er korrekt.

Klager har fundet frem til fotos taget i 2019 og således kan klager dokumentere, at der var flere egentlige revneforløb til stede i 2019 og at DBFs konsulent ikke loyalt har beskrevet skadens omfang i sin rapport til DBF. Det er samtidigt klagers opfattelse – efter at have fremfundet disse fotos – at der er en større sandsynlighed for at klager har ret i at revneforløbene blev oversete/fejlvurderede i tilstandsrapporten, hvor de slet ikke er beskrevet i flisegulvet. Oversete eller fejl vurderet som så mange andre skader i bygningen blev.

Årsagen til skaden må umiddelbart være den samme som har været årsag til sætningsskade andre steder i bygningen og derfor er en følge deraf. Under alle omstændigheder blev revneforløbene i gulvbelægningen oversete eller nedtonet af DBF's konsulent ved hans besigtigelser i 2021 og 2023:

...

Klagers fotos viser et revneforløb gennem 4 gulvfliser og et revneforløb igennem 2 fliser og endnu et revneforløb gennem 2 andre fliser og det er ikke i badet, hvor der er løse klinker at der er revnede gulvfliser, men i den øvrige del af badeværelset.

DBF mener ikke, at det er dokumenteret, at revnerne i fliserne har været tilstede ved overtagelsen, hvilket klager har sandsynliggjort er tilfældet.

Under alle omstændigheder har årsagen til de 3 viste revneforløb været til stede inden overtagelsen. Klagers fotos sandsynliggør dette og klager har ikke fået udført arbejder i badeværelset eller har tabt genstande 3 forskellige steder i badeværelset lige efter overtagelsen. Det har ganske enkelt formodningen imod sig, at klager selv skulle være årsag til revneforløb 3 steder i toilettdelen af rummet efter overtagelsen, herunder bag ved toilettet.

Som nævnt er der flere steder konstateret revneforløb/sætningsskader andre steder i bygningen og klager har allerede af den grund sandsynliggjort, at der sagtens kan være en sammenhæng med sætningsskader og er det ikke tilfældet, da må revneforløbene skyldes udførelsesfejl.

Det er et faktum, at:

1. skårene/hakkene i gulvfliserne blev ved en fejl ikke beskrevet i tilstandsrapporten fra 2019, som skaderne burde være og derfor er tilstandsrapporten også på dette punkt klart forkert
2. klager har fremlagt fotos taget få måneder efter overtagelsen, der viser revneforløb 3 forskellige steder i badeværelset og uden for badet som har gulvfliser med manglende vedhæftning, så der er ingen direkte relation mellem det som blev beskrevet og de revneforløb som klager har dokumenteret.

Klager må desværre forvente, at revneforløbene kan udvikle sig og det er ikke godt i et vådrum, uanset at det ikke er direkte vandpåvirket fra badning, idet der kan ske rørskade, overløb fra håndvask, bruseniche eller toilet, der giver en nærliggende risiko for følgeskade i form af opfugtning af gulvkonstruktionen via revneforløbene.

Dertil kommer at der er adskillige gulvfliser, som er med skår/huller, hvor vand kan trænge ud gennem.

Ankenævnet bedes tage stilling til om DBF med deres afvisning af at erstatte en udbedring af revner og hullede/skårede gulvfliser uden for brusenichen er korrekt eller om klager efter Ankenævnets opfattelse bør have erstatning for udgiften af udbedringen af badeværelsesgulvet på grund af, at gulvets tilstand er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Ankenævnet bedes samtidigt tage stilling til om grundlaget for erstatningens beregning bør være den faktiske udbedringsudgift til udbedring af fugerne omkring hoveddøren på baggrund af det tilbud klager har indhentet henset til at DBF har fravalgt at indhente tilbud, der kan dokumentere at klagers tilbud er for omfattende eller for dyrt.

Her er tilbuddet som klager har indhentet til udbedring af selve gulvfliserne. Tilbuddet omfatter ikke en udbedring af årsagen til at der opstod de nævnte revner:

...

Beløbet er uden moms.

Det maksimale selvriskobeløb på policen er opbrugt på dette tidspunkt.

Årsagen til revneforløbene mangler afklaring, hvilket må være op til DBF at få afklaret af en uvildig sagkyndig uden økonomisk afhængighed af DBF qua eksisterende samarbejdsrelationer, idet der er tale om en dækningsberettiget sætningsskade efter klagers opfattelse og skønsmanden har udtalt under et andet punkt at der er sætningsskade i/på bygningen.

Trægulve på første sal:

Klager gør opmærksom på, at trægulvet er i meget dårlig stand med mange brædder der er flækket på langs. Anmeldt første gang til DBF 8. december 2019.

27 rækker brædder i værelse mod vest. Værelset måler ca. 14 m².

12 af disse brædder er flækkede. Der er næsten tale om et ødelagt bræt i hver anden brædderække.

Der er flænger med en længde op til 120 cm og brætter kan trædes ned.

...

52 rækker brædder i værelset mod øst. Værelset måler cirka 13 m².

19 af disse brædder er flækkede. I næsten 2/3 af brædderækkerne er der et ødelagt bræt.

Flænger med en længde op til 120cm og 4 brættet kan trædes ned.

...

Skaden er efter klagers opfattelse klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten allerede på grund Der er tale om det oprindelige trægulv og det siger sig selv, at det er blevet medtaget af den sædvanlige brug heraf, men når gulvene er så medtaget som det er tilfældet her, så skal dette fremgå af tilstandsrapporten, så en køber kan tage forholdet i betragtning i forbindelse med handlen. Det skete imidlertid ikke på grund af en klart forkert beskrivelse af trægulve på 1. sal i tilstandsrapporten.

Funktionen af gulvet er væsentligt nedsat. Klager kunne ikke med rette forvente, at gulvene på 1. sal var så dårlige henset til beskrivelsen i tilstandsrapporten. Der er således ikke tale om et forhold som er forventeligt, set ud fra andre tilsvarende ejendomme, af samme alder og vedligeholdelsesstand, som påstået af DBF.

Trappetrin i stuen

Trappetrinet har været for spinkelt understøttet, hvilket ses i salgsoptillingens foto af trappetrinet:

...

Der er tale om en svækkelse af trappens trin, der har været til stede inden overtagelsen, idet klager ikke har udført arbejde ved trappen.

Det vil umiddelbart overstige mindstegrænsen for krav på 5.000 kroner på skadetidspunktet, at fjerne det beskadigede trappetrin, tilskære et nyt, understøtte bedre så det ikke trædes i stykker igen og en afsluttende maling af trappen.

DBF mener, at det er almindeligt slid, når et trappetrin knækker ved personbelastning, men som det ses af billedet, så fremstår trappen umiddelbart ikke nedslidt, men er derimod for spinkel i sin opbygning og mangler en håndliste.

Det fremgår tydeligt, at der blot er en delvis understøtning, som ikke bærer hele trappetrinet og ved betrædning af personer, der kan være tunge/med mange kilo, vil trinnet naturligvis kunne knække som sket. Ikke mindst når det tillægges, at trappetrinnene ikke er kraftigere end tilfældet er. Trappens udformning udgør en risiko for personskade, hvilket bør beskrives i en tilstandsrapport, idet den ikke er sikker at færdes på og det er dokumenteret ved at et trappetrin er knækket ved betrædning.

...

Det fremgår af Vejledningen, at mangler der håndliste eller lignende at gribe i, så skal det i øvrigt også beskrives i en tilstandsrapport.

Det samme gælder naturligvis om trin er for spinkle til at bære også tunge personer eller der er utilstrækkelig understøtning af trappens trin, idet der er tale om en personfarlig indretning om den er utilstrækkelig styrkemæssigt og sikkerhedsmæssigt i sin udførelse.

...

Pudsede lofter i kælder og sætningsskade i sokkel og andre steder

Forholdet er anmeldt første gang i december 2019, dog som værende en sætningsskade, hvilket skønsmanden har bekræftet i skønserklæringen:

...

Det er også klagers opfattelse, at der er en sammenhæng mellem sætningsskaden i og på bygningen flere steder og revne i kælderloft. Skønsmanden har ligeledes 'kædet' revnen i loftet sammen med sætningen'.

Tilstandsrapporten fra 2019 oplyser blot om soklen:

...

Der står intet om, at der er tale om en sætningsskade, hvilket for en bygningssagkyndig burde være indlysende henset til, hvordan revnen ser ud/revneforløbet, hvilket burde sammenholdes med revneforløb andre steder i bygningen, f.eks. badeværelsesgulvet, facader med mere.

Der er intet nævnt i de to tidligere rapporter om sætningsrevner, hvilke rapporter ellers er noget grundigere end rapporten fra 2019, hvorfor det deraf kan udledes, at der er tale om en sætnings-skade i løbende udvikling. Klager kender ikke årsagen til at sætningsskaden udvikler sig, men må blot konstatere at årsagen til sætningsskaden har været til stede inden klagers overtagelse af ejendommen.

Det er klagers opfattelse, at DBF bør anerkende sætningsskaden på grund af de synlige tegn i og på bygningen samt at bekoste en uvildig undersøgelse af, hvad årsagen til sætningen er samt om, hvordan årsagen til skaden udbedres byggeteknisk korrekt, så der fremadrettet kun må forventes minimale sætninger uden betydning for bygningens holdbarhed.

Skaden er under de øvrige sætningsskader i gavlen. Samme sted hvor væggen er fjernet mellem køkken og stue. Og samme sted hvor loftet i kælderen er sunket et par cm.

Der har været en døråbning mellem køkken og stue inden klager købte ejendommen:

...

Udvendigt ved kælderen ses denne sætningsskade:

...

Det fremgår af tilstandsrapporten på side 6:

'Det ene rum i kælder er ikke besigtiget grundet opmagasinering'. Idet det ikke har været muligt for den bygningssagkyndige at besigtige loftet i rummet, er der tale om en skjult skade.

Konsulenten fra DBF oplyser, at der over det ene vindue i kælders vaskerum, ses løst/afskallet puds med revne. Dette sammenholdt med revnen på den anden side af dette sted (i soklen) og revnen i loftet i dette rum efterlader skønsmanden og klager med et samlet indtryk af en sætningsskade, hvor til skal lægges blandt andet revner i facade og i toiletklinkegulv.

Hvis Ankenævnet – mod klagers forventning og skønsmandens vurdering – er af den opfattelse, at der ikke er tale om sætningsskade i loftet og andre steder i bygningen, men at loftet skal vurderes isoleret set, gør klager opmærksom på, at det fremgår af kendelse 85996, at det netop er skjulte konstruktioner som ejerskifteforsikringen skal påtage sig risikoen for. Det at der er opmagasineret indbo i et kælderrum er normalt/almindelig for anvendelse af kælderrum, men har skjult revnen i loftet og ved vinduet.

...

Klager er af den opfattelse, at en udbedring af sætningsskaderne i bygningen, herunder også loft, vægrevne ind- og udvendigt i soklen bør være dækningsberettiget og at årsagen ligeledes bør identificeres og udbedres, så sætningerne ikke fortsætter.

Det er konsulentens vurdering, at der er tale om et forhold som skyldes almindeligt slid og ælde, idet pudslaget har mistet en del af sin vedhæftning. Forsikringstager har modtaget en afgørelse fra DBF om skaden i februar 2021, hvor det fremgår at udbedring (partiell pudsreparation) sandsynligvis ikke vil overstige selvrisiko på 5.000 kr., jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.12.

Ved revurderingen har DBF oplyst, at klager er velkommen til at indsende tilbud, såfremt det skulle vise sig ikke at være tilfældet. Det forstår klager sådan, at DBF anerkender at der er tale om en dækningsberettiget skade, men det har ikke foranlediget DBF til at anerkende tilbuddet, som klager har sendt til DBF.

Tilbud på udbedring af lofter i kælderen (uden udbedring af årsagen til sætningen), herunder pudsarbejde partielt på loft efter nedtagningen.

...

Beløbene er uden moms.

Det maksimale selvriskobeløb på policen er opbrugt på dette tidspunkt.

Klager har endnu ikke indhentet tilbud på udbedring af sætningsskaden i soklen på den anden side af kælderrummets ydervæg og revne i væggen ved vinduet samt årsagen til at der er sket sætning i bygningen.

Ankenævnet bedes tage stilling til om DBF med deres svar reelt har givet klager dækningstilsagn og hvis ikke det er Ankenævnets opfattelse, da tage stilling til om en skjult skade som i dette tilfælde er den risiko, som DBF har valgt at bære ved udstedelsen af policen for ejerskifteforsikringen.

Ankenævnet bedes også tage stilling til om der er tale om en dækningsberettiget skade, når der er konstateret en sætningsskade i og på bygningen flere steder – blandt andet sætning i og omkring vinduet i kælderen ind- og udvendigt og dette i øvrigt ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.

Ankenævnet bedes samtidigt tage stilling til om grundlaget for erstatningens beregning bør være den faktiske udbedringsudgift til udbedring af kælderlofter på baggrund af det tilbud klager har indhentet henset til at DBF har fravalgt at indhente tilbud, der kan dokumentere at klagers tilbud er for omfattende eller for dyrt.

Aflastning af rør/bøjede varmerør i kælder

Konsulenten oplyser, at der i kælderen anvises varmerør/kobberør, som buer/bøjer lidt ned, idet aflastningen hertil er knækket. Der er efter DBF's opfattelse ikke tale om nedsat brugbarhed eller lignende, men der har til gengæld været krav til aflastning af rørene på udførelsestidspunktet (hvilket vel også er en ulovlighed om der er krav, der ikke er overholdt).

DBF mener, at skaden kan udbedres ved at aflastning genetableres. DBF mener ikke, at udbedringen vil overstige mindstegrænsen for krav, som er på 5.000 kr. i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.4. Klager tager det som en anerkendelse i det tilfælde, at udbedringen rent faktisk vil overstige bagatelgrænsen på 5.000 kr.

Klager har også her indhentet tilbud på udbedringen og tilbuddet er som helhed fremsendt til DBF tidligere:

...

Det maksimale selvrisikobeløb på policen må være opbrugt på dette tidspunkt.

DBF har rettet henvendelse til tilbudsgiver med henblik på en efterfølgende 'gradbøjning' af indholdet af det tilbud som er afgivet på baggrund af tilbudsgivers konkrete besigtigelse. DBF mener ikke, at fordi 'forsatsvæggene afmonteres i et andet punkt, betyder ikke nødvendigvis, at rørene skal skiftes. Rørene kan fortsat ophænges for at minimere det anmeldte forhold. Jeg mener derfor fortsat ikke at der er dokumenteret skader eller i øvrigt at der er tale om et forhold der overstiger 5.000 kr. at udbedre'.

Arbejdet med udbedringen af forsatsvæggene og retableringen heraf medfører, at tilbuddet på rørarbejdet ser ud som det gør. Det er ikke muligt på grund af både sætningsskaden og arbejdet med forsatsvæggene, at udføre arbejdet med rørene som formodet af DBF. Arbejdet med forsatsvæggene er mere omfattende end blot nedrivning af forsatsvæggene.

Ankenævnet bedes tage stilling til om DBF med deres svar om, at udbedringen ikke overstiger 5.000 kroner også implicit har anerkendt at erstatte udbedringens pris, når det har vist sig at udbedringen overstiger 5.000 kroner, idet der ikke er formuleret en anden afvisningsgrund i mailen fra den 5. juli 2023.

Ankenævnet bedes samtidigt tage stilling til om grundlaget for erstatningens beregning bør være den faktiske udbedringsudgift til udbedring af fugerne omkring hoveddøren på baggrund af det tilbud klager har indhentet henset til at DBF har fravalgt at indhente tilbud, der kan modbevise at klagers tilbud er for omfattende eller for dyrt og at udbedringen ikke berøres af de øvrige udbedringsarbejder i kælderen.

Klager henviser i den forbindelse til punktet i klagen, der drejer sig om forsatsvægge opsat i nyere tid. Der fremgår det, at skaden ikke uden videre udbedres blot ved at nedrive forsatsvæggene. Det er mere komplekst end som så.

Grenrør ved toilet

Konsulenten oplyser, at grenrør ved toilet ses med 90 graders bøjning. Dette burde optimalt set være med en 45 graders bøjning. Der er umiddelbart ikke tale om en væsentlig nedsat funktion.

DBF har tilbudt en rent kulancemæssigt tilbyde dækning til udskiftning af grenrøret til et med 45 graders bøjning og tilkobling til faldstammen med fradrag af en selvrisiko, som dog må anses for opbrugt på dette tidspunkt så der reelt ikke bliver tale om at fratrække en selvrisiko. Klager har accepteret dækningen.

DBF har bedt om et tilbud til brug for opgørelse af erstatning og bedt om at klager indhenter et tilbud på det pågældende arbejde og indsende dette til DBF.

Klager har vedhæftet tilbuddet fra den 4. januar 2023 fra VVS-firma.

Tag på carport:

Fotoet i salgsoptstillingen taler sit tydelige sprog om, at skaden på metaltaget har været til stede ved overtagelsen og burde have været beskrevet i tilstandsrapporten, se de blå pile som viser nogen af skaderne på metaltaget:

...

1. Ved den røde cirkel er der vokset et æbletræ op gennem taget.
2. Der er dybe buler, der tillader, at der henstår vand i nedbøjningerne og dette er dels en deformation af metaltaget, dels vil der hurtigere ske en nedbrydning af metallet og tætheden i bulerne/nedbøjningerne. Deformationer er omfattet af ejerskifteforsikringens skadebegreb.
3. Deformationerne i form af buler har medført, at der opstår en åbning til den underliggende tagkonstruktion, hvor vand trænger ind og opfugter.

Deformationerne bidrager derfor til en hurtigere nedbrydning af tagpladerne ud over at deformationerne er årsag til gab i tagbelægningen, hvor nedbør kan trænge ind under rette forhold (slagregn).

Klager har dokumenteret over for DBF at ståltaget var skadet inden overtagelsen, når dette fremgår tydeligt af salgsoptstillingen.

DBF anerkender efterfølgende, at der ved revurderingen kan konstateres skade på ståltaget, men at buler i et stålpladetag ikke er en skade, uanset at der er tale om kraftige deformationer og følger deraf.

Klager er stadig af den opfattelse, at omfanget af buer på ståltaget i sig selv udgør en skade og ikke blev beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor skaden er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten allerede fordi, at skaden slet ikke er beskrevet deri.

Der til kommer at tagbelægningen på grund af bulerne har åbnet sig på en måde, der medfører at nedbør kan trænge ind. Tagbelægningen er deformeret på grund af skaden. Det er indlysende at tagvand kan ledes ind i konstruktionen og opfugte trædele. Metalpladetagbelægningen er dokumenteret skadet og det er hverken almindeligt eller forventeligt, at der er skader efter betrædninger på et tag uden skorsten eller anden god grund til at gå rundt på taget på en måde så det ødelægges derved.

Der er ikke nogen god grund til, at sælger ikke i forbindelse med handlen gjorde klager opmærksom på tagbelægningens tilstand, da sælger må formodes at have været bekendt med tilstanden. Der er bestemt heller ikke nogen god grund til ikke at overholde regelsættet om beskrivelse af bygningsskader i tilstandsrapporten, når en bygningssagkyndige udarbejder en tilstandsrapport og fra en stige skal besigtige garagetaget i henhold til Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige eller oplyse at der ikke er sket besigtigelse og hvorfor. Der er ikke undtaget besigtigelse af carportens tag i tilstandsrapporten.

Ankenævnet bedes tage stilling til om der efter Ankenævnets opfattelse er en dækningsberettiget skade, når et metaltag på overtagelsestidspunktet henstår deformeret med buler, hvori det af salgsopstillingen ses, at der er mørke plamager grundet vand, fordi nedbør har henstået i bulerne/nedbøjningerne i tagbelægningen og deformationerne ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.

Ankenævnet bedes samtidigt tage stilling til om den omstændighed at bulerne/nedbøjningen også har medført 'opbøjning'/åbning langs pladekanter således at nedbørs- og smeltevand får adgang ned i tagkonstruktionen er en dækningsberettiget skade.

Endelig bedes Ankenævnet tage stilling til om grundlaget for erstatningens beregning bør være den faktiske udbedringsudgift til udbedring af tagbelægningen på baggrund af det tilbud klager har indhentet henset til at DBF har fravalgt selv at indhente tilbud, der kan modbevise at klagers tilbud er for omfattende eller for dyrt.

El-skader som er skadet eller ulovligt og som ikke blev beskrevet i el-rapporten

DBF har anerkendt at erstatte udbedring af anmeldte el-skader, men der er fortsat uenighed om erstatningens størrelse.

Klager har indhentet tilbud fra el-installatører. Tilbuddene er vedhæftet og kan derved ses som helhed.

...

Det maksimale selvrisikobeløb på policen er opbrugt på dette tidspunkt.

Klager er blevet opmærksom på at tilbud på 44.950 ekskl. moms ikke følger udbudsmaterialet.

- Der medtages ikke forfradåser iht. ...20. Det ses tydeligt at dampspærre er perforeret ved montage af el-udtag. Dette udbedres enklost ved montage af lufttætte forfradåser.
- Ift. en del af punkterne forudsættes at loftet nedtages, uanset at udbudsmaterialet angiver at installationen skal udføres påbygget, uden nedtagning af lofter.

Derfor må tilbuddet fra ... tages i betragtning:

...

Beløbet er eksklusiv moms.

Udbudsbrev

...

DBF har ikke ønsket at anerkende omfang og pris, uanset at DBF har anerkendt skaderne som dækningsberettigede.

Det seneste tilbud som klager har indhentet er vedlagt klagen og ser sådan her ud beløbsmæssigt:

...

På den baggrund er klagers krav over for ejerskifteforsikringen 61.323,19 kroner.

Klager har tidligere modtaget et tilbud fra DBF den 6. september 2021 om en kontanterstatning pr. kulance på 40.000 kr. inkl. moms vedrørende elinstallationer.

Imidlertid kan skaderne på el-installationen ikke udbedres for 40.000 kroner og klager fastholder kravet om yderligere erstatning og dermed en tilstrækkelig dækning til at få udbedret de anmeldte el-skader, som ikke blev beskrevet i den el-eftersynsrapport, som klager fik udleveret inden købet af ejendommen.

Af den grund kunne klager ikke med rette forvente, at der ville være omfattende skader på el-installationen.

Ankenævnet bedes tage stilling til, om der efter Ankenævnets opfattelse er en dækningsberettiget skade og derfor ikke tale om kulancemæssig dækning for de anmeldte el-skader, som blev klart forkert beskrevet i el-rapporten/ikke beskrevet i el-rapporten.

Ankenævnet bedes samtidigt tage stilling til om grundlaget for erstatningens beregning bør være den faktiske udbedringsudgift til udbedring af el-installationens skader/ulovligheder på baggrund af det tilbud klager har indhentet henset til at DBF har fravalgt selv at indhentet tilbud, der kan modbevise at klagers tilbud er for omfattende eller for dyrt.

Ydervægge tilbygning

Det forhold at væggene er let eftergivende er i sig selv en dækningsberettiget skade, fordi vægge i en bygning skal ikke være let eftergivende flere steder.

Det er klagers opfattelse at de eftergivende vægge skyldes at tilbygningen fremstår uden en skillevæg, som var det grundlag/den konstruktion, der i sin tid blev givet byggetilladelse til.

I tilbygningen er der opsat gipsbeklædning. Gipsbeklædningen er i overensstemmelse med byggetegningerne.

DBF påstår, at eftergivenheden skyldes, at der er opsat ét lag gips, hvilket naturligvis ikke vil have samme modstandsdygtighed som 2 lag gips. Det er dog et faktum, at gipsbeklædningen er opsat på en fast væg og gipsbeklædningen udgør blot en overfladebehandling og har intet med at selve væggen er eftergivende at gøre.

Vægge skal være faste og ikke eftergivende. Der hviler en enorm belastning på væggene. Nogle vægge er bærende og der er belastningen større end belastningen på ikke bærende vægge, men alle vægge bidrager i et eller andet omfang til stabiliteten i/af bygningen.

Det er således en konstruktionsmæssig fejl, når bygningen efter – og formentlig også inden – sælgers udførte arbejder fremstår med svækkelse i form af eftergivenhed ved flere vægge. Svækkelse af en bygningskonstruktion opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Klager bad DBF om at betale for en nærmere undersøgelse af konstruktionsopbygningen, hvilket DBF har afvist. Således har klager derefter selv påvist eftergivenhed/svækkelse af bygningen og DBF ønsker ikke at gå nærmere ind i en yderligere afklaring af skaden og dens omfang.

' ...

[Arkitekt] ... kan bekræfte at det er [Arkitekt] der har udført udbudsmateriale vedrørende [ejendommen]. Materialet er udført på baggrund af besigtigelse på stedet og gennemgang af det tilgængelige materiale fra [klageren], herunder tegninger fra den oprindelige ansøgning om byggetilladelse og et stort billedmateriale.

Vedrørende ydervægge i tilbygning

Ref: .. Tilbygning – ydervæg afstives

Af den oprindelige ansøgning om byggetilladelse ses at tilbygningen er udført med to rum. (Se bilag)

Den statiske virkemåde af konstruktionen fremgår ikke. Samlingen mellem spær og stolper i ydervæg er vist udført med et vinkelbeslag/sømbeslag. En sådan samling vil ikke have nødvendig stivhed til alene at udgøre afstivningen. [Arkitekt] forudsætter derfor at skillelæggen også må have afstivende virkning. Idet skillelæggen er fjernet, er væggen ikke længere afstivet på midten og kan bevæge sig 'ud og ind'.

Det forhold at væggen er udført med 1 lag gips har ikke betydning for bevægelsen 'ud og ind', ligesom et krydsbånd i længdefacaden ikke vil ændre på forholdet.

Den foreslåede afstivende limtræsbjælke/søjle er dimensioneret skønsmæssigt, hvor højden af bjælken er fastsat konservativt til ca. 1/15 af spændvidden.'

Klager har bekostet et byggeteknisk notat, der bekræfter klagers påstand om, at stabiliteten er et problem i bygningen. DBF afviser blot på baggrund af egen konsulent, hvor klager mener, at der bør indhentes en af DBF betalt og uvildig undersøgelse foretaget af et ingeniørfirma, der ikke har et lejlighedsvist eller fast samarbejde med DBF og af den grund har en økonomisk afhængighed af DBF.

Afslutning af træbeklædning på tilbygning

Træbeklædningen på tilbygningen er ikke afsluttet i bunden. Dette medfører store trækgener.

På billedet ses at konstruktionen ikke er udført i henhold til byggetilladelsens tegning. Vandret rigellag er yderst og nederste rigel danner ikke rem umiddelbart på/over sokkel. Dette betyder, at den nederste del af vindpap og isolering ikke kan fastgøres/fastholdes korrekt:

...

Konstruktionen er udført i nyere tid og bør derfor ikke være udført med en nyere indbygget kuldebro, hvilket i nyere bygningskonstruktioner må betegnes som en skade i sig selv med de gener/skader der udspringer fra kuldebroer.

Klagers har indhentet en ekstern byggeteknisk udtalelse fra en arkitekt:

'Afslutning af træbeklædning på tilbygning

Ref: ... Tilbygning – vindspærre udbedres.

[Arkitekt] er enig i at den indtrængende efeu ikke skyldes fejl ved bygningens konstruktioner og enig i at den faktiske udførelse af konstruktionerne ikke principielt har betydning for isolering, montering af dampspærre eller montering af beklædningsbrædder.

Udbedringen forudsættes udført, fordi den faktiske udførelse betyder, at vindspærren ikke kan fastgøres ordentligt i bunden og derfor er årsag til at der trænger luft ind i konstruktionen. Denne udbedring kan ikke udføres uden delvist at demontere beklædningsbrædderne.

...'

Kontakt er faldet ud under et blæsevejr. Klager er enig i, at kontakten ikke har været sat meget godt fast af sælger, men ønsker med fotoet at dokumentere, at der er et vist vindtryk i vægkonstruktionen, når det blæser.

Det er ud over kuldebrosgener i den nyere vægkonstruktion heller ikke muligt, at opnå en god komforttemperatur i stuen, når det blæser meget og der er kold luft i vægge, der trænger ind i beboelsen ud over at det kan trække så voldsomt, at det er sket at et billede er faldet ned flere gange.

DBFs konsulent er af den opfattelse, at der blot er tale om en ventilationsspalte, men i så fald dette skulle være forklaringen, skal en sådan ventilationsspalte ikke tilføre kold luft ind i bygningens rum.

Klager er klar over, at den omstændighed, at der kan vokse planter ind ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, men den bidrager til at dokumentere utæthed.

Der er:

1. blandt andet gror planter ind skal derfor blot dokumentere utæthed sammen med
2. fotoet af konstruktionen,
3. tegningen af åbningen fra byggetekniker samt at
4. stikkontakt blæser ud og
5. billede falder ned ud over, at
6. konstruktionen leder kold vind ind i bygningen
7. en kuldebro kan forårsage fugt og deraf følgende skimmel og nærliggende risiko for skade af den grund samt
8. der ikke kan opretholdes en almindelig god komforttemperatur

..... på grund af trækgenerne fra konstruktionens udførelse i nyere tid.

Det er et problem for bygningen og dens brugbarhed, at konstruktionen leder kold vind ind i bygningen. Det skyldes at vindspærren ikke kan fastgøres korrekt, se notat fra byggetekniker og der er heller ikke isoleret dette sted i forbindelse med sælgers udførelse (sælger har dermed udført/indbygget en ny kuldebro).

Ankenævnet bedes tage stilling til om der efter Ankenævnets opfattelse er en dækningsberettiget skade, når der ikke er sket en korrekt fastgørelse af vindspærren i vægkonstruktionen således, at der forekommer de nævnte følgevirkninger inde i bygningen.

Ankenævnet bedes samtidigt tage stilling til om den omstændighed, at der ved sælgers foretagne udførelse af vægkonstruktionen er blevet skabt en kuldebro med deraf følgende påvirkninger af bygningen og dens brugbarhed som beboelse er en dækningsberettiget skade. Der er både tale om manglende korrekt færdiggørelse/udførelse af vægkonstruktionen og manglende isolering dette sted giver en kuldebro og deraf følgende nævnte gener/skader i hverdagens brug af bygningen.

Endelig bedes Ankenævnet tage stilling til om grundlaget for erstatningens beregning bør være den faktiske udbedringsudgift til udbedring af vægkonstruktionen på baggrund af det tilbud klager har indhentet henset til at DBF har fravalgt selv at indhente tilbud, der kan modbevise at klagers tilbud er for omfattende eller for dyrt.

...

Beløbet er uden moms. Det maksimale selvriskobeløb på policen må være opbrugt på dette tidspunkt.

Hul i tegl og revnede tegl i tagbelægningen:

Beskadigede tagsten udskiftes (Tag 1.c)

Tagstenene fremstod afskallede ved klagers overtagelse og blev desværre ikke beskrevet i tilstandsrapporten, som klager fik udleveret, men derimod efterfølgende kan ses beskrevet i en tidligere tilstandsrapport, som det også er tilfældet med andre skader.

...

Der er således ikke 'bare' tale om, at det er omfattet af klagers almindelige vedligehold, når der er reelt tale om skader, som sælger aldrig fik udbedret selv om de fremgik af den tilstandsrapport, der lå til grund for sælgers eget køb af ejendommen.

...

Der er derfor også her tale om dækningsberettigede skader, som den bygningssagkyndige overså ved sin gennemgang, da han udarbejdede tilstandsrapporten i 2019. Den bygningssagkyndige har haft adgang til at se i de tidligere tilstandsrapporter i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

DBF påstår, at der ikke kunne ses deciderede huller, utætheder eller revner i tagfladen ved besigtigelsen i forbindelse med revurderingen, men der kunne ses afskalninger mv. Klager ved ikke, hvad der ligger i ordet 'mv', men DBFs konsulent har også andre steder umiddelbart overset skader – bevidst eller ubevidst - som klager har dokumenteret har været til stede ved overtagelsen.

...

Oversigts tegning fra udbudsmateriale

Et argument fra DBF om, at afskalninger med videreudbedres med overstrygning, som er en del af ejerens almindelige vedligehold, ændrer ikke ved, at tagbelægningen blev klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten fra 2019. Dertil kommer afskallede tegl ganske enkelt ikke kan udbedres byggeteknisk korrekt gennem overstrygning. De skal skiftes.

DBF mener også, at en tidligere anmærkning i en tilstandsrapport fra 2017, kan være udbedret, men det er tilsyneladende ikke udbedret siden skaderne fortsat kan konstateres af klager og håndværker. De er af den grund blevet anmeldt til ejerskifteforsikringen.

Det er en mindre skadeudgift til udbedringen af tagbelægningen, men ikke desto mindre mener klager, at den er dækningsberettiget allerede af den grund, at ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt og prisen for udbedringen ligger over den mindstegrænse for krav, der er fastsat af Justitsministeriet i Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer. Der er tidligere erstattet manglende tegl i tagbelægningen af ejerskifteforsikringen, men ikke de revnede tegl

Klager har derfor indhentet et tilbud på en udbedring af skadede tegl.

...

Beløbet er uden moms.

Der er tidligere trukket selvrisko i forbindelse med tagbelægningens stand, så der burde ikke være en yderligere selvrisko. Det maksimale selvriskobeløb på policen må i øvrigt også være opbrugt på dette tidspunkt.

Ankenævnet bedes tage stilling til om det efter Ankenævnets opfattelse er dokumenteret via salgsoptstillingens foto, at der inden overtagelsen var skader på tagbelægningen, som ikke blev beskrevet i tilstandsrapporten i 2019.

Ankenævnet bedes derudover også tage stilling til om det af klager er sandsynliggjort, at der inden overtagelsen også har været tale om skader på tagbelægningens tegl i form af revner og huller, som ikke blev beskrevet i tilstandsrapporten henset til:

1. Klager har påvist, at der er mange skader, der er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten
2. Foto i salgsoptstillingen dokumenterer manglende tegl og andre skader på tagbelægningen på i hvert fald den ene side af tagbelægningen, som ses i salgsoptstillingen. Selve de manglende tegl er dog erstattet, så det er kun øvrige skader ved tagbelægningen, der er krav om fra klagers side. Billedet dokumenterer dermed en mangelfuld tilstandsrapport og mangelfuld beskrivelse af tagbelægningen som helhed
3. Tidligere tilstandsrapporter beskriver skader, der ikke – ligesom andre skader heller ikke blev – udbedret af sælger inden tilstandsrapporten i 2019 og som 'gik i arv' til klager uden klager på det tidspunkt var klar over det

Endelig bedes Ankenævnet tage stilling til om grundlaget for erstatningens beregning bør være den faktiske udbedringsudgift til udbedring af skadede tegl i tagbelægningen – hvilken udgift i øvrigt er yderst rimelig på kun 7.500 kroner + moms - på baggrund af det tilbud klager har indhentet henset til, at DBF har fravalgt selv at indhente tilbud, der kan modbevise at klagers tilbud er for omfattende eller for dyrt.

Fuger på skorsten

Klager henviser også her til forsidefotoet i salgsoptstillingen, hvor det kan ses, at skorstenen ikke var i en skadefri tilstand:

...

Fugerne kan ses ujævne og dette skyldes fugernes dårlige tilstand på salgstidspunktet. Desværre ses kun de to sider. Tekst fra udbudsmateriale beskriver skorstenens tilstand:

- Eksisterende løse fuger kradses/fræses ud.
- Nye fuger i kalkmørtel udføres. Mørteltype tilpasses eksisterende fuger.
- Forudsat omfang 50% af fugerne, svarende til ca. 1,2 m² murværk

DBF svarer klager med, at 'konsulenten oplyser, at der ses mindre revner i fuger på skorsten. Der ses samtidigt at være udført reparationer i fuger på skorsten, hvorfor den tidligere anmærkning kan være udbedret tidligere. Almindeligvis vil revner som er opstået 1,5 år efter overtagelse, ikke kunne dækkes under ejerskifteforsikringen. Henset til usikkerheden omkring, hvornår de tidligere reparationer er fra vil DBF dog gerne rent kulancemæssigt tilbyde dækning til partiel reparation af fugerne på skorstenen'.

Kulancemæssigt er igen et ord, som er tilbagevendende i DBFs dækningssvar i forhold til skader, der reelt er dækningsberettigede efter klagers opfattelse. Skaderne var til stede ved overtagelsen og fotoet dokumenterer, at der fortsat på salgs fotoet ses decideret fugeudfald (hul) ud over ujævne/vaflede fuger, som skyldes manglende tilstrækkelige fuger, der er delvis udfaldne og derfor modtagelige for indtrængende vand og deraf følgende frostsprængninger.

Tilstanden blev endvidere bekræftet af den håndværker, der besigtigede skorstenen og dette er en dokumentation for konstaterede skader sammen med salgsoptillingens foto.

Endvidere dokumenterer salgsoptillingens foto, at skorstenen fremstod med skade på salgstidspunktet og er således ikke repareret efter den tidligere tilstandsrapport, som påstået af DBF:

Tilstandsrapporten fra 2017:

...

Tilstandsrapporten fra 2018:

...

Tilstandsrapporten fra 2019:

Der er ingen skader beskrevet på skorstenen, uanset salgsoptillingen viser, at der er skader på skorstenen.

Skaden på skorsten blev klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten fra 2019 allerede af den grund, at der ikke blev beskrevet skader på skorstenen uanset fotoet i salgsoptillingen dokumenterer skader på skorstenen. Tilstandsrapporten er klart forkert i sin beskrivelse af skorstenen.

Klager har indhente tilbud på udbedringen.

...

Beløbet er uden moms.

Det maksimale selvriskobeløb på policen må være opbrugt på dette tidspunkt.

DBF har bedt klager indhente tilbud på det anerkendte skadeomfang, men vil efterfølgende ikke godkende tilbuddet.

Ankenævnet bedes tage stilling til om det er korrekt, når DBF tilbyder erstatningen som en kulant dækning, når der efter klagers opfattelse er tale om en reel dækningsberettiget skade.

Det forekommer efter klagers opfattelse underligt, at DBF i flere tilfælde tilbyder 'kulante' dækninger, hvor der efter klagers opfattelse er tale om klart dækningsberettigede skader:

...

Det betyder i princippet, at DBF kan 'slippe afsted' med at erstatte mindre end den faktiske skades udbedring og klager således lider et tab i forbindelse med udbedringen, hvorimod DBF sparer erstatningspenge, fordi DBF begrænser dækningen til klager reelle udbedringsudgift på den måde.

Er der tale om en reel dækningsberettiget skade, skal der efter klagers opfattelse gives dæknings-tilsagn, som ikke er formuleret som en 'kulant' dækning af skaden.

Ankenævnet bedes tage stilling til om grundlaget for erstatningens beregning bør være den faktiske udbedringsudgift til skadens udbedring eller om klager kun har krav på 8.000 kroner til brug for udbedringen, selv om udbedringens faktiske udgift er højere.

Ankenævnet bedes tage stilling til om grundlaget for erstatningens beregning bør være den faktiske udbedringsudgift til udbedring af de konstaterede skader i understrygningen på baggrund af det tilbud klager har indhentet henset til at DBF ikke har indhentet tilbud, der kan modbevise at klagers tilbud er for omfattende eller for dyrt.

Endvidere bedes Ankenævnet tage stilling til om grundlaget for erstatningens beregning bør være den faktiske udbedringsudgift til udbedring af den skadede skorsten på baggrund af det tilbud klager har indhentet henset til at DBF har fravalgt selv at indhente tilbud, der kan modbevise at klagers tilbud er for omfattende eller for dyrt.

Tagvindue

DBF oplyser, at det pågældende tagvindue ses blændet af indefra. Klager mener, at det er sagen underordnet om vinduet er afblændet inde- eller udefra, da det under alle omstændigheder er afblændet ukorrekt, hvilket ikke blev oplyst i tilstandsrapporten.

Blændet vindue er blændet ukorrekt af og vinduesramme af metal er skadet. Vinduets levetid er umiddelbart ikke opbrugt i henhold til levetidstabeller i forsikringsbetingelserne.

DBF mener ikke, at de kan konstatere utætheder, men erkender at det er rigtigt, at vinduet ses med rust på overflader og generelt medtaget. Hvis vinduet fremstår med rust og generelt er medtaget er det i sig selv en dækningsberettiget skade, idet tilstandsrapporten fra 2019 ikke beskriver skaden, som den burde. Derfor er skaden klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten allerede af den grund, at den slet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, men burde have været beskrevet deri.

Rust er i øvrigt som bekendt en følge af vands påvirkning og det bekræfter klagers påstand om, at der er trængt vand ind på grund af en fejlagtig/utilstrækkelig afdækning af vinduet siden vinduet kan ruste indvendigt.

DBF har afvist at erstatte udgiften til en udbedring af skaden.

Klager har indhentet dette tilbud:

...

Beløbet er uden moms.

Det maksimale selvrisikobeløb på policen må være opbrugt på dette tidspunkt.

Ankenævnet bedes tage stilling til om et vindue, der er utilstrækkeligt afdækket indefra og som af den grund er blevet rustent – også indvendigt - og som af den grund generelt er blevet medtaget, bør være en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen henset til, at skaden ikke er beskrevet i tilstandsrapporten fra 2019.

Tilstandsrapporten fra 2017:

...

Tilstandsrapporten fra 2018:

...

Tilstandsrapporten fra 2019:

Der er ingen skader beskrevet på tagvinduet, uanset de tidligere tilstandsrapporter klart og tydeligt oplyser om det skadede vindue.

Manglende isolering giver kuldebroer og væsentligt varmetab

Bygningen har fået betegnelsen Energimærke C, hvilket ikke stemmer overens med den manglende isolering og blandt andet de rådne vinduer og døre. Bemærk dette ikke er en klage over Energimærket, men en klage over manglende dækning fra ejerskifteforsikringen, fordi den manglende isolering/den udførte isolering i nyere tid giver kuldebroer i bygningen med deraf følgende kulde og varmetabsgener, opfugtning på grund af kuldebroer indbygget i nyere tid, idet det fremgår af fotos, at isoleringsarbejdet er udført i nyere tid og ikke er oprindelig fra bygningens opførelse.

...

Gips, isolering og træ ses at være af nyere dato.

Tilstandsrapporten oplyser, at skunke ikke er besigtiget. Det er således en skjult skade, når der er manglende isolering og rodet isolering, hvor der er isolering og når dette er udført i nyere tid og i en grad, der giver kuldebroer og medfører et væsentligt varmetab i beboelsen.

...

Nyt rør, ny plast, frisk træ etc. sandsynliggør klagers påstand om arbejder udført i nyere tid.

...

Ny plast, ny isolering, frisk træ = udført i nyere tid.

...

Kuldebroer giver som bekendt nærliggende risiko for skade lige som et væsentligt varmetab.

Klager henviser f.eks. til denne kendelse, der er illustrativ i den forbindelse:

...

Således kan et væsentligt varmetab være en dækningsberettigende skade over ejerskifteforsikringen og ikke mindst, når der er tale om isoleringsarbejder udført sjustet/mangelfuldt i nyere tid.

Ankenævnet for Forsikring bedes tage stilling til om der her er tale om en skade, der bør være dækket af ejerskifteforsikringen.

Bistand

Klager har haft følgende udgifter til bistand i forbindelse med skadesagerne hos DBF gennem årene:

Advokat 25.000 kroner. Faktura fremsendes efterfølgende.

[Advokatfirma] 19.426,25 kroner. Faktura fremsendes efterfølgende.

Arkitekt: 25.000 kroner. Faktura fremsendes efterfølgende.

Ankenævnet for Forsikring

33.

101142

[Klagerens repræsentant] 14.300 kroner. Faktura ses herunder.

I forhold til undertegnedes arbejde med skadesagerne inden klagen til Ankenævnet for Forsikring gør jeg opmærksom på, at der er mange skadesager i klagen, der har været et righoldigt materiale at gennemgå, en del telefonsamtaler med klager og en del mailkorrespondance (115 mail fra og til klager fordi der er mange skader og derudover mail med DBF).

Det forholder sig således, at DBF har anerkendt skader efter klagen til DBF. Også af den grund bør der være dækning for den bistand som klager har haft søgt hos diverse rådgivere.

For arbejdet med skadesagerne har jeg alene beregnet et yderst beskedent honorar på i alt 14.300 kr. (11.440 kr. + moms 2.869 kr.). Faktura er herunder:

..."

Selskabet har den 22/5 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører en lang række indsigelser over forhold anmeldt til DBF, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring.

Nedenfor følger DBF's kommentarer til de enkelte forhold.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen opført i 1955 beliggende ... den 25. september 2019. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 18. februar 2019.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser har klager fremlagt som bilag 1 og tilstandsrapporten som bilag 5.

Den 8. december 2019 anmeldte klager flere skader til ejerskifteforsikringen tegnet hos DBF. Anmeldelsen fremlægges som **bilag A** og tilhørende beskrivelse som **bilag B**. Hertil fremsendte klager billeder inkl. beskrivelse af de anmeldte forhold (**bilag C**).

Herefter fremsendte DBF den 10. december 2019 en afgørelse vedr. råd i vinduer og døre samt energimærkningsrapporten (**bilag D**).

Den 16. december 2019 besigtigede DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag E** og billeder fra besigtigelsen som bilag F. DBF fremsendte den 4. februar 2020 endnu en afgørelse (**bilag G**).

Klager fremsendte herefter den 16. november 2020 sine noter/en indsigelse og anmeldte i den forbindelse yderligere forhold (**bilag H**), hvorefter DBF den 18. november 2020 vendte tilbage med selskabets bemærkninger (**bilag I**).

Den 28. marts 2021 anmeldte klager yderligere 5 forhold til DBF vedr. ulovlige elinstallationer. Anmeldelserne fremlægges som (**bilag J**).

Den 9. juni 2021 meddelte DBF delvis dækning, hvorefter klagers advokat den 2. september 2021 fremsendte en indsigelse. Den 6. september 2021 fastholdt DBF afgørelsen og fremsendte i den forbindelse et tilbud om kontanterstatning, som klagers advokat ikke besvarede (**bilag K**).

Den 30. marts 2021 anmeldte klager forhold vedr. taget (bilag L) med angivelse af, at skaderne blev opdaget den 11. august 2020 inkl. en nærmere beskrivelse af de anmeldte forhold (**bilag M**).

I forhold til øvrige anmeldte skader besigtigede en besigtigelseskonsulent fra DBF besigtigede herefter ejendommen den 27. april 2021. Der blev i den forbindelse ikke udarbejdet besigtigelsesrapport, men alene interne bemærkninger, som efterfølgende blev inddraget i besvarelsene fra skadeafdelingen i DBF. Billeder fra besigtigelsen fremlægges som **bilag N**.

Den 17. maj 2022 fremsendte klagers rådgiver en rykker for besvarelse efter besigtigelse af ny-anmeldte forhold den 27. april 2021, hvorefter DBF den 17. juni 2022 vendte tilbage med en samlet besvarelse (**bilag O**).

Den 20. marts 2023 fremsendte klagers rådgiver en indsigelse over afgørelsen (**bilag P**) og fremsendte efterfølgende skønsrapport samt afgørelse fra Disciplinær- og Klagenævnet for byggesagkyndige, som klager har fremlagt som bilag 7 og 8.

DBF's interne klageafdeling fremsendte herefter en afgørelse den 15. maj 2023 (**bilag Q**), hvorefter klagers rådgiver den 23. juni 2023 fremsendte en indsigelse (**bilag R**).

Herefter fremsendte DBF endnu en revurdering af afgørelsen den 5. juli 2023. Klagers rådgiver efterspurgte den 18. juli 2023 til en samlet oversigt over dækkede skader, hvorefter DBF den 10. august 2023 fremsendte bemærkninger til henvendelsen (**bilag S**).

Klagers rådgiver fremsendte den 31. august 2023 tilbud på udbedringen mv., hvorefter DBF den 19. september 2023 fremsendte en samlet oversigt over dækkede forhold (**bilag T**).

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

1. Understrygning

Klager gør gældende, at DBF bør dække skader på understrygning, og at han ikke har noget krav mod DBF som følge af, at der mangler et undertag.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 25. september 2019 var skader på understrygningen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Ejendommen er opført i 1955 med sadeltag med en stor taghældning. Tagbelægninger er udført med teglsten. Hertil er der muret skorsten.

DBF's konsulent har i forbindelse med besigtigelsen den 27. april 2021 konstateret, at ejendommens tag var udført uden undertag. Konsulenten vurderer i den forbindelse, at taget er udført med understrygning, som er helt almindeligt i forhold til ejendommens alder.

På tidspunktet for besigtigelsen af konsulenten, var det ikke muligt at besigtige tilstanden af understrygningen, da understrygningen ikke var tilgængelig pga. isolering og vægge. Klager har fremlagt tidligere tilstandsrapporter fra 2017 og 2018 (bilag 3 og 4), hvor der er bemærket, at der er løs og manglende understrygning, særligt på tagfladen mod vest og gør bl.a. af den grund gældende, at DBF bør dække renovering af understrygningen.

Besigtigelseskonsulenten har i forbindelse med besigtigelsen 1 år og 7 måneder efter overtagelsen ikke konstateret indtrængende vand. Konsulenten vurderer derfor, at understrygningen er egnet til beskyttelse mod indtrængende vand og understrygningen højst sandsynligt er blevet repareret af sælger som følge af anmærkningerne i de to tidligere tilstandsrapporter.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 25. september 2019 var forhold ved tagets understrygning, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Renovering af understrygningen er derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

2. Overstrygning

Klager kræver, at DBF dækker overstrygning af hele taget som følge af anmærkningerne i tilstandsrapporterne i 2017 og 2018 omhandlende tilstanden af understrygningen og har i den forbindelse indhentet et tilbud på 41.000 kroner, som klager ønsker forsikringen bør dække.

Klager har den 30. marts 2021 anmeldt, at overstrygningen på tegltag havde revner og burde have været nævnt med K3 (bilag P og R). Sammen med anmeldelsen har klager noteret, at det anmeldte forhold blev opdaget den 11. august 2020.

Klager har den 6. april 2021 klaget over tilstandsrapporten, som var gældende på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen i 2019, til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige. I den forbindelse har klager gjort gældende i pkt. 2d, at overstrygning på tegltaget ved kvist revner.

På side 6 i skønsmandens erklæring (bilag 7) har skønsmanden konstateret, at overstrygning i området ved kvisten har revner og i afgørelsen fra nævnet konkluderes det, at revnerne vurderes at have været til stede ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten i 2019. I den forbindelse vurderer nævnet dog, at omfanget af udbedringen af overstrygningen lokalt ved kvisten koster under 5.000 til 8.000 kroner, hvilket er under nævnets bagatelgrænse jf. nævnets forretningsordens § 10, stk. 2.

DBF har på trods af, at klager ikke har påvist, at måden overstrygningen er udført på, har medvirket til nogen former for følgeskade i området ved kvisten, hvor der er revner i overstrygningen den 15. maj 2023 tilbudt pr. kulance at dække 8.000 kroner, hvor der fratrækkes 5.000 kroner i selvrisiko.

Når der nu 4 ½ år efter overtagelsen ikke er konstateret nogen former for skader som følge af tilstanden af overstrygningen ved kvisten fastholder DBF, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5 og kan derfor ikke tilbyde yderligere erstatning, end DBF allerede har meddelt dækning til.

3. Skotrender og inddækninger

Klager gør gældende, at DBF skal betale for udskiftning af skotrender på kvist for 28.000 kroner samt inddækninger på kvist udbedres for 12.000 kroner.

Konsulenten har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at der er huller i zinkinddækning under vindue ved kvist. Der er tale om den oprindelige inddækning. Konsulenten har ikke konstateret følgeskader som følge af tilstandstanden af inddækningen og der er heller ikke sket vandindtrængning som følge af hullerne, som befinder sig øverst på tagstens 'bølge'.

Der er ved besigtigelsen ikke konstateret skader ved skotrenden.

DBF den 4. februar 2020 meddelt, at huller i zinkinddækning bør udbedres. Da konsulenten vurderer, at omkostningen til reparation af hullerne ikke vil overstige 5.000 kroner, har DBF afvist dækning af det anmeldte forhold jf. pkt. 4.12 i vilkårene for forsikringen.

Klager gør nu gældende, at såvel hele zinkinddækningen samt skotrenden ved kvisten skal skiftes som følge af, at der i tidligere tilstandsrapporter fra 2017 og 2018 er nævnt skader på disse.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har over 2 år efter overtagelsen efter klagers involvering af nævnet den 6. april 2021 gennemgået metalinddækningerne ved kvisten under pkt. 1b på side 4 i skønsrapporten (bilag 7).

Skønsmanden oplyser, at skotrenden er intakt og med mindre huller og revner i inddækningen foran kvisten, hvilket direkte harmonerer med, hvad DBF's konsulent har konstateret ved besigtigelsen.

I den forbindelse vurderer ankenævnet for bygningssagkyndige i deres afgørelse (bilag 8), at omfanget af udbedringen af inddækningen med små huller koster under 5.000 til 8.000 kroner, hvilket er mindstegrænsen nævnet anvender jf. nævnets forretningsordens § 10, stk. 2.

DBF finder, at afgørelsen fra ankenævnet for byggesagkyndige harmonerer med konsulentens vurdering af prisen på udbedringen af hullerne, som er vurderet til at koste under 5.000 kroner.

Når klager ikke har påvist, at inddækningen ikke kan repareres for under 5.000 kroner, og klager heller ikke har dokumenteret, at der var tale om skader ved selve skotrenderne ved overtagelsen af ejendommen fastholder DBF, at de anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen jf. pkt. 3.1 samt 3.5 i vilkårene for forsikringen.

Forældelse

Jf. forsikringsaftalelovens § 29 stk. 1 fremgår det, at 'Krav i anledning af forsikringsaftalen forældes efter reglerne i forældelsesloven, jf. dog stk. 2-6'.

I overensstemmelse med forældelseslovens § 2 regnes forældelsesfristen fra det tidligste tidspunkt, klager kunne kræve det anmeldte forhold dækket af forsikringen. Jf. forældelseslovens § 3, gælder der fra denne dato én forældelsesfrist på 3 år, medmindre andet følger af andre bestemmelser.

Klager har den 8. december 2019 anmeldt, at der var huller i zinkinddækning ved vinduet på 1. sal. Nærmere omkring anmeldelsen fremgår af klagers billede 2.00 samt 2.0 i bilag C.

Hertil har klager den 30. marts 2021 anmeldt, at der er revner og huller på metalinddækninger ved kvist, og skotrenderne er uden restlevetid. Sammen med anmeldelsen har klager noteret, at de anmeldte forhold blev opdaget den 11. august 2020 (bilag L og M).

Den 4. februar 2020 har DBF meddelt, at der ikke er dækning, da udbedringen koster under 5.000 kroner jf. vilkårenes pkt. 4.12.

DBF finder, at der er indtrådt forældelse til indsigelse vedr. hullerne i inddækningen tidligst den 8. december 2022.

I forhold til skotrenden er der sket anmeldelse den 30. marts 2021, med angivelse af, at det anmeldte forhold blev opdaget den 11. august 2020.

Den 17. juni 2022 har DBF afvist dækning af skotrenderne.

Jf. forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5., forældes krav fra klager tidligst et år efter forsikringsselskabet har truffet afgørelse og dermed den 17. juni 2023. Dog har klager angivet, at forholdet blev opdaget den 11. august 2020 og kravet forældes derfor 3 år efter og dermed den 11. august 2023.

Når klager først har indbragt sagen vedr. inddækningen/skotrenden for nævnet den 9. februar 2024, kan DBF ikke tilbyde dækning af hullerne i inddækningen ved vinduet samt det anmeldte forhold ved skotrenden, da kravet er forældet jf. forældelseslovens § 2 og 3.

4. Råd i dækbrædder på kvist

Klager finder, at DBF skal dække udgifterne en udgift på 13.500 kroner + moms til reparation af råd i dækbrædder på kvist.

DBF har meddelt dækning til lokal reparation af trænedbrydning/råd i nedre del af vindskede på kvisten, hvilket fremgår af DBF's oversigt over dækkede skader fra den 19. september 2023 (bilag T).

Der gælder en selvrisiko på 5.000 kroner pr. skade og en maksimal selvrisiko på 20.000 De 4 gange selvrisiko bliver fratrullet de første 4 forhold som der sker udbetaling til, på sagen. Afhængig af, hvilke forhold, som der bliver udbedret først, vil der blive fratrullet selvrisiko ved hvert forhold, indtil klager har fremlagt dokumentation på, at der er udbedret 4 dækningsberettigede forhold og den maksimale selvrisiko derfor er opbrugt. Der fratrækkes ikke selvrisiko ud over den maksimale selvrisiko på 20.000 kroner.

DBF finder, at der er behov for indhentning af endnu et tilbud.

Når DBF har indhentet tilbuddet, vil DBF vende tilbage med vores endelige høringssvar vedr. dette punkt i klagen.

5. Tagpap revner langs med murkrone

Klager gør gældende, at DBF skal betale revner i tagpaptaget på tilbygningen og har indhentet et tilbud på 26.000 kroner + moms.

Tilbygningen er opført i 1995 i tilslutning til den eksisterende bygning fra 1955 og indeholder en stue og et værelse. Taget er udført med tagpaptag med hældning mod haven.

Besigtigelseskonsulenten har i forbindelse med besigtigelsen den 27. april 2021 og dermed 1 år og 7 måneder efter overtagelsen og 26 år efter opførslen af tilbygningen konstateret, at tagpappet ved murkronen på tilbygningen er med mindre revner/krakeleringer. Der er ved besigtigelsen ikke konstateret utætheder, som følge af det anmeldte forhold. Konsulenten vurderer, at revnerne/krakeleringerne er opstået efter overtagelsen.

Klagers rådgiver har fremlagt erklæring fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygnings-sagkyndige (bilag 7). I erklæringen har skønsmanden i pkt. 2c bemærket, at bygningen er 25 år gammel og konstateret svage begyndende revner i tagpappen. Skønsmanden vurderer, at revnerne ikke var til stede på overtagelsen, da der er gået på taget siden overtagelsen.

Klager har fremlagt billeder som efter klagers opfattelse dokumenterer, at revnerne var til stede ved overtagelsen i 2019 og DBF derfor bør dække en renovering af tagpaptaget for 26.000 kroner + moms, hvilket klager har indhentet tilbud på.

DBF finder ikke, at billederne dokumenterer, at revnerne i tagpaptaget var til stede ved overtagelsen i 2019. Klagers rådgivers billeder er taget fra et luftfoto og de svage og begyndende revner, som skønsmanden og konsulenten har noteret 1 år og 7 måneder efter overtagelsen, kan ikke ses på billederne.

Når der nu 4 ½ efter overtagelsen ikke er konstateret indtrængende vand og tagpappen derfor er tæt, gør DBF på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 25. september 2019 var forhold ved tagpappen på tilbygningen, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand og er derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Forældelse

Klager anmeldte revner i tagpappen 30. marts 2021, med angivelse af, at forholdet blev opdaget den 11. august 2020 (bilag L).

Den 17. juni 2022 er forholdet ved tagpappen afvist som værende dækningsberettigede (bilag O).

Jf. forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5., forældes krav fra klager tidligst et år efter forsikringsselskabet har truffet afgørelse og dermed den 17. juni 2023. Dog har klager angivet, at forholdet blev opdaget den 11. august 2020 og kravet forældes derfor 3 år efter og dermed den 11. august 2023.

Når sagen først er indbragt for ankenævnet den 9. februar 2024, kan DBF ikke tilbyde dækning af revnerne i tagpaptaget, da kravet er forældet jf. forældelseslovens § 2 og 3.

6. Murværk med revner på gavl samt revner mellem vinduer på facade

Klager kræver, at DBF bør dække revner i murværk i overensstemmelse med indhentet tilbud på 13.400 kroner + moms.

Tilbuddet vedrører punkterne 3a, 3b samt 3c i sagen i Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, hvor klager har modtaget 10.000 kroner i erstatning.

Tilbuddet på 13.500 kroner + moms kan godkendes og erstatningen bliver herefter på 6.750 kroner, når erstatningen fra ankenævnet for huseftersyn på 10.000 kroner er trukket fra.

Klager er velkommen til at sætte arbejdet i gang. Når arbejdet er udført, kan regningen sendes til DBF, hvorefter DBF overfører 6.750 kroner i erstatning til klager.

7. Drænplader

Klager kræver, at DBF skal dække udgiften til drænpladerne på ejendommen, så der ikke kan forekomme vandindtrængning gennem kældervæggen.

Det anmeldte forhold består i, at der på et tidspunkt efter opførelsen af ejendommen er etableret drænplader langs væggene i kælderen, som er den oprindelige fra 1955.

Konsulenten oplyser, at der ved besigtigelsen den 27. april 2021 kunne konstateres, at der er lagt drænplader langs en del af bygningen, som efter konsulentens vurderingen er etableret i starten af 1990'erne.

Klager gør gældende, at drænpladerne ikke er monteret korrekt og DBF derfor skal dække etablering af nye drænplader, så væggene bliver tætte for indtrængende vand.

Besigtigelseskonsulenten oplyser, at uanset at man for 30 år siden har lagt drænplader omkring en bygning fra 1955, vil der altid være større eller mindre problemer med fugt i vægge og gulve.

Hertil oplyser konsulenten, at der ved besigtigelsen ikke var tale om mere fugt i vægge og gulve, end hvad er forventeligt for tilsvarende ejendomme af samme alder og konstruktion.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 25. september 2019 var forhold kælderen og tilhørende drænplader, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand og er derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Tilstandsrapporten

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten beskrevet følgende med karakteren K1 (bilag 5): *Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds. F.eks. i/mod syd. Note opstigende grundfugt i ældre kældre er almindeligt forekommende.*

Klager har derfor i forbindelse med overtagelsen af ejendommen direkte fået oplyst, at der var tale om fugtgennemtrængning af væggene i kælderen, som klager nu, anmelder til forsikringen.

Set i forhold til, at klager gennem oplysningerne i tilstandsrapporten er blevet advaret om, at der er fugtgennemtrængning af kældervæggene, finder DBF, at klager gennem oplysninger i tilstandsrapporten kunne have taget det anmeldte forhold i betragtning og er heller ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4.1.

Forældelse

Klager har den 16. november 2020 anmeldt, at drænplader ikke holder fugt ude af huset (bilag H).

Den 17. juni 2022 har DBF afvist dækning af det anmeldte forhold (bilag O).

Der er derfor sket forældelse af kravet den 16. november 2023.

Når klager først den 9. februar 2024 har indbragt forholdet for Ankenævnet for Forsikring, kan DBF heller ikke tilbyde dækning, da kravet er forældet jf. forældelseslovens § 2 og 3.

8. Råd i 10 vinduer samt råd og borehuller i karme

Klager kræver, at DBF skal dække selvriskoen for husforsikringen på 2.280 kroner i forbindelse med husforsikringen har dækket råd i 10 vinduer. Hertil kræver klager, at DBF skal dække selvrisko på 2.280 kroner vedr. råd og borehuller i karme.

Da forhold under 5.000 kroner ikke er omfattet af forsikringen og ikke kan anmeldes til DBF, fastholder DBF, at de 2.280 kroner ikke er dækket af forsikringen jf. pkt. 4.12 i vilkårene.

9. Fuger omkring hoveddør

Klager kræver, at DBF dækker følgeskade efter indtrængende vand gennem hoveddør.

Efter gennemgang af sagens bilag samt ankenævnsklagen kan DBF ikke se, hvilke følgeskader klager gør gældende bør være dækket af DBF.

DBF har derfor på det foreliggende grundlag ikke mulighed for at tage stilling til klagen.

Klager opfordres til at fremsende fotodokumentation samt evt. en skitse over hvor der er følgeskader, hvorefter DBF kan vende tilbage med endelig stillingtagen til dækning.

10. Forsatsvægge i kælder

Klager gør krav på, at der ud over fjernelse af forsatsvægge i kælderen, som DBF har tilbudt dækning af pr. kulance, bør dækkes en skimmelsanering af indervægge bag forsatsvæggene og en overfladebehandling af vægge efter nedrivningen og skimmelafrrensningen. Hertil gør klager gældende, at udbedringen også skal bestå i reetablering af forsatsvægge og tilhørende isolering.

Væggene i ejendommens kælder er på et tidspunkt efter husets opførelse i 1955 blevet efterisoleret indvendigt med isolering og forsatsvægge. Det er uvist præcist hvornår dette er sket.

Besigtigelseskonsulenten har i forbindelse med besigtigelsen den 27. april 2021 konstateret, at der ikke er skader på forsatsvæggene i kælderen og der kunne i den forbindelse ikke måles forhøjet fugt.

Den 17. juni 2022 har skadeafdelingen afvist, at fjernelse af forsatsvæggene er dækningsberettigende og dog pr. kulance meddelt dækning til fjernelse af væggene, da alderen på forsatsvæggene ikke kunne fastslås ved besigtigelsen.

Klager gør i sit høringsindlæg gældende, at DBF tillige skal dække skimmelsanering samt skimmelafrrensning af skimmel på væggene bagved væggene og en overfladebehandling af vægge efter nedrivningen og skimmelafrrensningen.

Set i forhold til, at klager ikke har påvist alvorlige skader i form af råd bagved forsatsvæggene eller at der er tale om nyere forsatsvægge, finder DBF fortsat ikke, at klager ikke har påvist, forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand og er derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5. Som eksempel på denne praksis fra ankenævnet kan nævnets kendelsen 97739.

Med hensyn til klager krav om reetablering af forsatsvæggene, som DBF gør gældende at DBF bør dække, peger mangeårig praksis hos ankenævnet peger på, at reetablering af forsatsvægge ikke er muligt at få dækket af en ejerskifteforsikring, når væggene som i denne sag befinder sig i en gammel kælder fra 1955, hvor det problematiske består i selve efterisoleringen.

DBF fastholder derfor, at der ikke kan tilbydes yderligere dækning, end hvad DBF pr. kulance har meddelt dækning til den 17. juni 2022.

Ankenævnet *for* Forsikring

42.

101142

Forældelse

Klager anmeldte den 16. november 2020 forhold ved forsatsvæggene i kælderen (bilag H). Den 17. juni 2022 er forholdet afvist som værende dækningsberettigede og DBF meddelte i den forbindelse alene dækning til fjernelse af forsatsvæggene pr. kulance.

Jf. forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5., forældes krav fra klager tidligst et år efter forsikringsselskabet har truffet afgørelse og dermed den 17. juni 2023. Når klager har anmeldt forholdet den 16. november 2020, er kravet forældet 16. november 2023.

Når klager først den 9. februar 2024 har indbragt forholdet for Ankenævnet for Forsikring, kan DBF heller ikke tilbyde dækning, da kravet er forældet jf. forældelseslovens § 2 og 3.

11. Revne i badeværelsesgulv

Klager kræver, at DBF dækker udbedring af en revne, der er løbet over 4 fliser samt andre revner i gulvbelægningen.

Klager har den 8. december 2019 anmeldt revner i badeværelsesgulvet og har fremsendt fotos af de anmeldte forhold (bilag C). Anmeldelsen fremgår af pkt. 4.9, 4.10 samt 4.11.

DBF er derfor enig med klager i, at revnerne var til stede ved overtagelsen i 2019.

Den 17. juni 2022 modtog klager en afgørelse vedr. det anmeldte forhold, hvor DBF afviste dækning (bilag O).

Klager gør gældende, at revnerne i fliserne bør være dækket af forsikringen, når de var til stede ved overtagelsen.

Følgende er anmærket i tilstandsrapporten fra 2019 med karakteren K3:

Der er revnede vægfliser samt væg- og gulvfliser med begrænset vedhæftning til underlaget i bad i stueetage. Note: Der er tale om et område med vandbelastning, hvorfor der er risiko for opfugtninger og skader i underliggende konstruktioner.

DBF gør gældende, at når der er nævnt i tilstandsrapporten, at der er fliser med begrænset vedhæftning til badeværelsesgulvet som en kritisk skade, har klager på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten haft en forventning om, at badeværelsesgulvet skulle skiftes.

At der er enkelte fliser med revner, er derfor ikke dækket af forsikringen med henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten, når klager ikke har lidt et dokumenterbart økonomisk tab.

Hertil er der nu 4 ½ år efter overtagelsen ikke konstateret nogen former for følgeskader, som følge af revnerne og DBF finder derfor heller ikke, at forholdet udgør nærliggende risiko for skade jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5 når de, som klager også selv nævner, ikke befinder sig i vådområdet på badeværelset og derfor alene er af kosmetisk art.

Forældelse

Klager anmeldte 8. december 2019, at der var tale om revner i badeværelsesgulvet (bilag C).

Den 17. juni 2022 modtog klager en afgørelse vedr. det anmeldte forhold, hvor DBF afviste dækning (bilag O).

Jf. forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5., forældes krav fra klager tidligst et år efter forsikringsselskabet har truffet afgørelse og dermed den 17. juni 2023.

Når klager først den 9. februar 2024 har indbragt forholdet for Ankenævnet for Forsikring, kan DBF heller ikke tilbyde dækning, da kravet er forældet jf. forældelseslovens § 2 og 3.

12. Trægulve på 1. sal

Klager kræver, at DBF dækker trægulve på 1. sal, som er ødelagt.

Plankegulvet er det oprindelige fra husets opførelse i 1955.

Der fremgår af rapporten fra besigtigelseskonsulenten fra den 16. december 2019 (bilag E), at der på værelse mod syd på 1. sal er åbninger i gulvbrædderne.

Klager har i forbindelse med høringsindlægget fremlagt billeder af revner i gulvbrædderne.

Besigtigelseskonsulenten anfører i den forbindelse i rapporten, at bæreevnen ikke er svækket og det anmeldte forhold derfor alene er af kosmetisk art.

DBF finder derfor ikke, at klager har påvist, at revnerne udgør nærliggende risiko for skade.

Det er således ikke påvist af klager, at der er gennemtrædningsfare eller lign. nu over 4 år efter overtagelsen.

Set i forhold til, at det er den oprindelige gulvbelægning fra husets opførelse i 1955, fastholder DBF, at det anmeldte forhold ikke på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Tilstandsrapporten

Der fremgår følgende i tilstandsrapportens pkt. 7.1 markeret med karakteren K1 (bilag 5):

Gulve er flere steder ude af vater.

Trægulvet i huset knirker / fjedrer / er eftergivende ved belastning.

Note: Let ujævne, knirkende og fjedrende gulve er almindeligt forekommende i ældre bygninger

I nævnets afgørelse fra klagenævnet for huseftersyn når nævnet frem til, at husets gulve er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten i pkt. 7 afgørelsen (bilag 8).

Når det anmeldte forhold er nævnt i tilstandsrapporten, kan DBF heller ikke af den grund tilbyde dækning.

Forældelse

Klager anmeldte den 8. december 2019, at der var mange gulvbrædder på 1. sal, som var flækket igennem og på flere brædder mødtes fer og not ikke (bilag B).

Den 4. februar 2020 modtog klager en afgørelse vedr. det anmeldte forhold, hvor DBF afviste dækning (bilag G).

Når klagers rådgiver først har valgt at indbringe sagerne forholdet for nævnet den 9. februar 2024, kan DBF heller ikke tilbyde dækning, da kravet er forældet 3. år efter den 8. december 2019 og dermed den 8. december 2022 jf. forældelseslovens § 2 og 3.

13. Trappetrin i stuen

Klager kræver, at DBF bør dække, at der er ødelagt et trappetrin i stuen og der burde have været tale om et gelænder eller lign. til at sikre mod fald fra trappen.

Trappe befinder sig mellem to rum og består alene af et enkelt trappetrin, som er gået i stykker 1 ½ år efter overtagelsen.

Når trappetrinnet først lang tid efter overtagelsen går i stykker, finder DBF ikke, at klager har påvist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde nærliggende risiko for skade jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Hertil vurderer besigtigelseskonsulenten, at udskiftning af brættet højst vil koste 2-3.000 kroner og forholdet er heller ikke dækket af forsikring, da udskiftning af trappetrinnet ikke vil overstige bagatelgrænsen på 5.000 kroner jf. vilkårenes pkt. 3.4.

Det er uklart, om klager også mener, at der skal etableres et gelænder. Klager har tegnet basisdækning, som aldrig vil omfatte manglende gelænder/værn. Herudover er der allerede vægge på begge sider, som klager kan støtte sig til og DBF vurderer derfor sammenholdt med, at der alene er tale om en trappe med et enkelt trappetrin, at det anmeldte forhold, ikke på overtagelsestidspunktet udgjorde risiko for personskade og er derfor ikke dækket af forsikringen jf. pkt. 3.1 samt 3.5 i vilkårene.

Når konsulenten i øvrigt vurderer, at etablering af et håndtag/gelænder på begge sider højst vil koste 1.000-2.000 kroner, fastholder DBF, at etablering af gelænder heller ikke er dækket af forsikringen jf. pkt. 3.4 i vilkårene for forsikringen.

14. Pudsede lofter i værelse i kælder og skader på sokkel

Klager kræver, at DBF skal dække revne i loftet inkl. nedtagning af lofter nær vaskerummet og betyde en nærmere undersøgelse af revnen samt yderligere revner i ejendommen.

14.1 Revne i loft

Konsulenten oplyser, at der over det ene vindue i kælders vaskerum, ses løst/afskallet puds med revne. Konsulenten vurderer, at forholdet skyldes almindeligt slid og ælde, idet pudslaget har mistet en del af sin vedhæftning.

DBF har i februar 2021 meddelt, at reparationen af pudsen sandsynligvis ikke vil overstige selvriskoen på 5.000 kroner jf. pkt. 4.12 i vilkårene og klager er velkommen til at indsende tilbud, såfremt det skulle vise sig ikke at være tilfældet.

Klager har i sit høringsindlæg gjort gældende, at DBF ud over reparation af pudsen for 3.000 kroner bør dække op og nedtagning af lofter for 45.000 kroner + moms.

Besigtigelseskonsulenten oplyser, at der slet ikke er lofter i rummet med revnen, hvilket derfor ikke er dækket af forsikringen. Nærmere herom fremgår af foto fra besigtigelsen den 27. april 2021 (bilag U).

Klager har fremlagt et tilbud på reparation af loft for 3.000 kroner + moms (bilag V). Når udbedringen koster under 5.000 kroner, er der ikke tale om dækning jf. pkt. 4.12 i vilkårene.

14.2 Nærmere undersøgelse

Det er klagers opfattelse, at årsagen til revnen er, at ejendommen sætter sig og der er behov for en nærmere undersøgelse, når det er anført følgende i skønserklæringen fra klagenævnet for byggesagkyndiges pkt. 8a:

Det kan konstateres, at der i vaskerummet er revne i loftet nær vinduet som følge af lidt sætninger af sætning af tegldækket over vinduet.

Som det fremgår af skønrapporten, er der alene konstateret 'lidt' sætning.

DBF finder derfor ikke, at klager har antageliggjort forhold ved ejendommens stabilitet og fundering, som kræver en nærmere undersøgelse, hvilket derfor ikke er dækket af forsikringen.

Forældelse

Klager anmeldte den 8. december 2019 revnen til DBF (bilag B).

I februar 2021 fik klager en afgørelse vedr. det anmeldte forhold.

Når klager først har indbragt sagen for nævnet den 9. februar 2024, kan DBF ikke tilbyde dækning, da kravet er forældet 3. år efter den 8. december 2019 og dermed den 8. december 2022 jf. forældelseslovens § 2 og 3.

15. Aflastning af rør/bøjede rør i kælderen

Klager gør gældende, at DBF skal dække udskiftning af varmerør i kælderen for en samlet pris på 31.125,81 kroner.

DBF's konsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at der i kælderen er et varmerør/kobberrør, som buer/bøjer lidt ned, idet aflastningen hertil er knækket. Konsulenten vurderer ikke, at der nedsat brugbarhed og forbeholdet kan udbedres ved genetablering af aflastningen som er knækket.

I den forbindelse har DBH den 17. juni 2022 afvist det anmeldte forhold med henvisning til, at prisen på udbedring er under mindstegrænsen på 5.000 kroner, som er muligt at anmelde til forsikringen jf. pkt. 4.12 i vilkårene.

Klager har indhentet tilbud på 31.125,81 kroner for udskiftning af varmerørene i kælderen og gør gældende, at DBF skal dække i overensstemmelse med tilbuddet (bilag X).

DBF har i tilknytning til afgørelsen fra den 15. maj 2023 (bilag Q) kontaktet ..., som har udarbejdet dette tilbud.

Han har i en telefonsamtale oplyst, at løsningen med ophængning af rør fortsat er mulig og kan udføres for 400 kroner i materialer og 1 montørtime af 599 kroner + moms.

Når prisen på udbedringen er under 5.000 kroner, fastholder DBF, at der ikke er tale om dækning jf. pkt. 4.12 i vilkårene for forsikringen.

Forældelse

Klager anmeldte forholdet den 16. november 2020 (bilag H).

DBH afviste forholdet den 17. juni 2022.

Når klagers rådgiver først har valgt at indbringe sagerne forholdet for nævnet den 9. februar 2024, kan DBF heller ikke tilbyde dækning, da kravet er forældet 1. år efter den 17. juni 2022 jf. FAL § 29, stk. 5. og dermed den 17. juni 2023 jf. forældelseslovens § 2 og 3.

16. Grenrør ved toilet

Klager gør gældende, at DBF bør dække i overensstemmelse med tilbud fra den 4. januar 2023 (bilag AA).

Besigtigelseskonsulenten har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at grenrør ved toilet ses med 90 graders bøjning, som optimalt burde have været en 45 graders bøjning og tilkobling til faldstammen.

DBF har den 17. juni 2022 (bilag O) pr. kulance meddelt dækning til pr. kulance at udskifte grenrøret med en 45 graders bøjning og tilkobling til faldstammen.

Som beskrevet i DBF's besvarelse fra den 15. maj 2023 (bilag Q), har [klagerens vvs'er] udspecifiseret, at udbedringen vil omfatte 3 montørtimer a 599 kroner + moms samt materialer for 155,89 kr., 83,30 kr., 129,26 kr. samt 300,90 kroner + moms.

Da prisen på udbedringen ikke overstiger 5.000 kroner, kan DBF derfor ikke tilbyde dækning jf. pkt. 4.12 i vilkårene.

17. Tag på carport

Klager gør gældende, at DBF skal dække ujævnt tag på carport med buler.

I skønsrapporten i sagen mod den bygningssagkyndige har skønsmanden ikke konstateret utætheder i tagbelægningen men vurderet, at bulerne er opstået som følge af gang på taget.

Klager har ikke påvist, at taget er utæt herunder, at taget var utæt på overtagelsestidspunktet.

Der er nu 4 ½ år ikke sket indtrængende vand og klager ikke har dokumenteret, at bulerne var til stede ved overtagelsen eller der på daværende tidspunktet var tale om utætheder i belægningen.

DBF finder derfor ikke, klager har påvist, at forholdet udgjorde nærliggende risiko for skade på overtagelsen jf. pkt. 3.1 samt 3.5 i vilkårene for forsikringen og er derfor fortsat ikke dækket af forsikringen.

Forældelse

Klager anmeldte buler i taget på carporten 30. marts 2021, med angivelse af, at forholdet blev opdaget den 11. august 2020.

Den 17. juni 2022 har DBF afvist dækning af forholdet.

Jf. forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5., forældes krav fra klager tidligst et år efter forsikringsselskabet har truffet afgørelse og dermed den 17. juni 2023. Dog har klager angivet, at forholdet blev opdaget den 11. august 2020 og kravet forældes derfor 3 år efter og dermed den 11. august 2023.

Når kravet først er indbragt for ankenævnet den 9. februar 2024, kan DBF ikke tilbyde dækning af taget på carporten, da kravet er forældet jf. forældelseslovens § 2 og 3.

18. El-skader

Klager kræver, at DBF skal dække anmeldte el-forhold med 61.323,19 kroner.

DBF har den 19. september 2023 godkendt tilbuddet fra ... på 61.323,19 kroner.

DBF opfordrer klager til at tilkendegive, om klagen vedr. el opretholdes eller trækkes retur fra ankenævnet.

19. Ydervægge tilbygning

Klager kræver, at DBF skal dække lidt eftergivende vægge i tilbygningen.

Tilbygningen er opført i 1995. Der er opsat gipsvægge, som er i overensstemmelse med byggetegningerne (**bilag Y**).

Besigtigelseskonsulenten vurderer, at væggene alene er lettere eftergivende og den mindre eftergivenhed skyldes, at der er opsat et lag gips i stedet for 2 lag.

Klager gør gældende, at det er bærende vægge og DBF skal betale for en nærmere undersøgelse af konstruktionsopbygningen.

Der er nu snart i 30 år ikke konstateret nogen former for skader som følge af den omstændighed, at der er lagt 1 lag gips i stedet for 2 lag. Hertil oplyser konsulenten, at selve gipspladerne ikke udgør en bærende konstruktion.

At konstruktionen er udført med et lag gips og i øvrigt er uden nogen former for skader bekræftes på side 6 vedr. pkt. 11 i afgørelsen fra ankenævnet for byggesagkyndige (**bilag 8**).

Da DBF ikke finder, at forholdet udgør nærliggende risiko for skade, dækker DBF ikke, at væggene er lettere eftergivende jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5. DBF dækker heller ikke yderligere undersøgelser, da DBF ikke finder disse som værende relevante, når der ikke er sket nogen former for skade i næsten 30 år, som følge af det anmeldte forhold.

Forældelse

Klager anmeldte 16. november 2020, at ydervæggene i tilbygningen var svage og eftergivende (**bilag H**).

Den 17. juni 2022 har DBF afvist forholdet som værende dækningsberettiget (bilag V).

Forholdet er dermed forældet den 16. november 2023.

Når forholdet først er indbragt for nævnet den 9. februar 2024, kan DBF ikke tilbyde dækning af lidt eftergivende vægge i tilbygningen, da kravet er forældet jf. forældelseslovens § 2 og 3.

20. Afslutning af træbeklædning på tilbygning

Klager kræver, at DBF skal dække, at træbeklædningen på tilbygningen ikke er afsluttet i bunden.

Besigtigelseskonsulenten oplyser, at konstruktionen er opført med en ventilationsspalte bag yderbeklædningen og der er ved ikke besigtigelsen ikke konstateret træk eller kuldebroer, som følge af den måde træbeklædningen er udført på.

Klager gør gældende, at det ikke er muligt at opvarme tilbygningen til en god komforttemperatur og billeder på væggene falder ned, når det blæser udenfor. Hertil gør klager gældende, at træbeklædningen ikke er udført i overensstemmelse med byggetegningerne. Hertil er der vokset beplantning gennem konstruktionen, hvilket efter klagers opfattelse dokumenterer, at ydervæggen er utæt.

Klager har siden overtagelsen af ejendommen i 2019 ikke påvist, at det ikke er muligt at opvarme tilbygningen til en almindelig komforttemperatur. Hertil har klager heller ikke fremlagt dokumentation på, at der er sket nogen former for skader, som følge af måden træbeklædningen på tilbygningen er udført på.

Hertil fastholder besigtigelseskonsulenten, ydervægskonstruktionen er udført i overensstemmelse med byggetegningerne.

At konstruktionen er udført i overensstemmelse med bygningstegningerne og i øvrigt er uden nogen former for skader bekræftes på side 6 vedr. pkt. 11 i afgørelsen fra ankenævnet for byggesagkyndige (bilag 8).

Det forhold, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt optimalt, er i øvrigt ikke i sig selv afgørende for, om et forhold er dækket under ejerskifteforsikringen. Det afgørende er, om der på overtagelsestidspunktet er skader eller nærliggende risiko herfor.

Når der ikke er sket nogen former for skader, som følge af det anmeldte forhold siden 1995 og nu 4 ½ år efter overtagelsen fastholder DBF derfor, at klager ikke har påvist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Forældelse

Klager anmeldte 16. november 2020, at træbeklædningen på tilbygningen ikke er afsluttet i bunden (bilag H).

Den 17. juni 2022 har DBF afvist dækning af det anmeldte forhold.

Forholdet er dermed forældet den 16. november 2023.

Når sagen først er indbragt for ankenævnet den 9. februar 2024, kan DBF ikke tilbyde dækning af revnerne i tagpaptaget, da kravet er forældet jf. forældelseslovens § 2 og 3.

21. Hul i tegl og revnede tegl i tagbelægningen

Klager gør gældende, at DBF skal dække skader på teglbelægningen beskrevet i tidligere tilstandsrapport fra 2017 og 2018.

DBF's konsulent har i forbindelse med besigtigelsen ikke konstateret de skader, som er nævnt i tidligere tilstandsrapport og vurderer, at sælger har udbedret disse.

Når klager nu 4 ½ år efter overtagelsen hverken har dokumenteret, at skaderne, som er nævnt i tilstandsrapporten fra 2017 og 2018 fortsat eksisterer og heller ikke har påvist, at der er følgeskader, fastholder DBF, at det anmeldte forhold ikke på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

22. Fuger på skorsten

Klager kræver, at DBF skal dække reparation af fuger på skorsten jf. indhentet tilbud på 9.000 kroner + moms.

DBF har den 15. maj 2023 meddelt dækning og godkendt tilbuddet.

DBF opfordrer klager til at tilkendegive, om klagen opretholdes eller trækkes retur fra ankenævnet.

23. Tagvindue

Klager kræver, at DBF skal dække korrekt afblænding af tagvindue og har i den forbindelse indhentet tilbud på udskiftning af vinduet.

Vinduet befinder sig i tagrummet på loftet og er det oprindelige fra husets opførelse i 1955.

Vinduet er udført med enkeltglas og af metal.

Besigtigelseskonsulenten har ikke konstateret utætheder ved besigtigelsen den 27. april 2021 men alene lidt rust af kosmetisk art. Hertil har sælger afblændet vinduet. Vinduet har derfor ikke nogen funktion bortset fra, at det skal være tæt.

Klager gør gældende, at vinduet bør skiftes ud, da der er rust i vinduet, som kunne tyde på, at det er utæt.

Besigtigelseskonsulenten vurderer, at overfladerusten skyldes alm. forekommende kondens, som metalvinduet gennem 60-65 år er blevet udsat for i tagrummet.

Når klager nu 4 ½ år efter overtagelsen ikke har påvist, at ovenlysvinduet var utæt på overtagelsestidspunktet, finder DBF ikke, at klager har dokumenteret, at forholdet på udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Hvis ankenævnet kommer frem til, at DBF skal dække forholdet, vil der alene være tale om dækning for 20 % af det fremlagte tilbud på 18.000 kroner jf. tabel F og dermed under 5.000 kroner, hvilket ikke er muligt at få dækket af forsikringen jf. pkt. 4.12 i vilkårene.

24. Manglende isolering

Klager kræver, at DBF skal dække manglende og mangelfuld isolering af ejendommens tilbygning.

Besigtigelseskonsulen har i forbindelse med besigtigelsen den 16. december 2019 konstateret, at isolering i skunke er meget rodet. Der er ikke bemærket nogen former for skader, som følge af det anmeldte forhold ved besigtigelsen.

Klager gør gældende, at isoleringen er udført i nyere tid og giver anledning til kuldebroer i bygningen.

Klager har i forbindelse med høringsindlægget fremlagt billeder, som er fremlagt konsulenten.

Konsulenten vurderer, at isoleringen er fra husets opførelse i 1955.

Klager har ikke påvist, at isoleringen af skunke giver anledning til nærliggende risiko for skade. Hertil har klager heller ikke påvist, at måden isoleringen er udført på, medvirker til, at den oprindelige bygning ikke kan opvarmes til en almindelig komforttemperatur.

DBF fastholder, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Forældelse

Klager har den 8. december 2019 anmeldt, at isoleringen i skunkene er mangelfuld og husets isolering generelt er manglende/utilstrækkelig (bilag B og C) og fremlagt billeder af de anmeldte forhold.

Den 4. februar 2020 har DBF afvist forholdet som værende dækningsberettiget (bilag G).

Forholdet er dermed forældet den 8. december 2022. Når sagen først er indbragt for ankenævnet den 9. februar 2024, kan DBF ikke tilbyde dækning af det anmeldte forhold, da kravet er forældet jf. forældelseslovens § 2 og 3.

25. Bistand

Klager kræver, at DBF skal dække 25.000 kroner til advokat, 19426,25 kroner til [advokatfirma] samt 25.000 kroner til arkitekt.

I forhold til klagers advokatbistand har den alene bestået i en enkelt indsigelse (bilag K).

DBF finder ikke, at advokatbistanden har været nødvendig eller rimelig. Der er således tale om en enkelt henvendelse, som klager selv kunne have stået for, hvilket derfor ikke har nødvendiggjort involvering af advokat.

DBF dækker derfor ikke klagers udgifter til advokat.

Ankenævnet for Forsikring

52.

101142

Med hensyn til klagers udgifter til arkitekt på 25.000 kroner, har bistanden ikke medvirket til dækning og DBF dækker derfor ikke klagers udgifter forbundet hermed.

Endelig har klager haft udgifter til forsikringsteknisk rådgivning for 14.300 kroner inkl. moms forud for sagens behandling ved ankenævnet. Den fremlagte faktura er dog alene på 11.000 kr.

Bistanden har alene medvirket til dækning i meget få af de adskillige forhold, som klagers forsikringstekniske rådgiver har gjort gældende som værende dækket af DBF.

På trods af denne omstændighed dækker DBF 50 % og dermed 7.150 kroner af klagers udgifter til forsikringsteknisk rådgivning. Klager bedes oplyse til DBF, hvortil beløbet kan overføres."

Nævnet har fået forelagt parternes indlæg af 16/6 2024, 15/8 2024, 23/8 2024, 12/9 2024 og 30/9 2024. Nævnet har endvidere fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har bl.a. fået forelagt tidligere tilstandsrapport af 14/9 2017 og 2/7 2018, aktuel tilstandsrapport af 18/2 2019, skønserklæring udarbejdet ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige i forbindelse med klagerens klage over den bygningssagkyndige og afgørelse af 7/10 2021 fra Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige. Af selskabets besigtigelsesnotat af 16/12 2019 fremgår bl.a.:

"Konklusion:

Defekt/manglende cement fuge hoveddør er årsag til vand indtrængning hoveddør loft/væg kælder

Sætning omkring kælderloft mod vindue sydvendt fyrrum har ingen konstruktiv betydning (kun kosmetisk)

Fugt i kælder er normalt for kældere opført i 1950

Gulv mellem stue/køkken er kosmetisk der er ingen svækkelse i bæreevne

1 sal gulvbrædder i sydvendt gavlværelse de revner forekommer på grund temperatur forskelle bæreevne er ikke svækket (kun kosmetisk)

Angående isolering i skunke er det ikke muligt at se omfanget og isolerings tykkelse på grund det ligger meget rodet

Udvendigt

Råd i vinduer på gavl og havestue inkl. hoveddør er omfattende (er anmeldt til [husforsikring])

revne i fuge ved kælder nedgang er af mindre omfang

Sætnings revner på sydvendt gavl der ses ingen svækkelse af gavlen (er af ældre dato)

Zink inddækning af for enden af vestvendt kvist er af mindre årsag (slidtage vind/vejr gennem årende)

Alderen på det skadede:

Kender ikke alderen min vurdering er vinduer dør kvist er fra først i halvfemserne ca.29-30 år

Konstruktiv betydning:

Umiddelbart har det ingen konstruktive betydninger

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Fuge under indgangsdør bør rep risiko for skimmel/råd

Fuge ved kældernedgang bør rep. risiko for frost sprængning af mursten

Det samme gælder sætnings revner sydvendt gavl risiko for frost sprænger

Vinduer og havedør udskiftes (er anmeldt til ejers forsikrings selskab)

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Ja

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja se de øvrige beskrivelser

...

UDBEDRING:

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:

Rep af fuge under dør trind hoveddør

Rep af sætnings revner i gavl

Rep af zink inddækning

Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader:

Murerarbejde rep af cement fuge under dør ca.kr. 500.00 + moms

Murerarbejde rep af gavl inkl.rulle stillads ca. kr. 3-4000.00 + moms

Slikken slagerarbejde rep inddækning ca.kr. 600.00 + moms

Rep er under selvrisko beløb

Alle priser skal angives som, +Moms."

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.

3.2

Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)
- lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

3.3

Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger.
- lovgiggørelse af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger, såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

3.4

Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

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.

...

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.

...

4.12

Forhold under 5000 kr.

...

8. Selvrisiko

Ved enhver dækningsberettiget skade gælder der en selvrisiko på 5000 kroner pr. skade. Den samlede selvrisiko udgør maksimalt 20.000 kroner i forsikringstiden."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1955 med en tilbygning fra 1995-1996. Ejendommen har sadeltag med en taghældning over 35 grader, og taget er belagt med teglsten. På tilbygningen er der tagpaptag. Klageren overtog ejendommen i september 2019 og anmeldte herefter en række forhold til selskabet. Selskabet besigtigede ejendommen den 16/12 2019 og den 27/4 2021. Klageren indgav klage til Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige, som pålagde den beskikkede bygningssagkyndige at betale 35.000 kr. til klageren. De enkelte klagepunkter behandles særskilt nedenfor.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

1. Understrygning

Klageren har anført, at understrygningen er med skader, og at der ikke er undertag. Det fremgår af tidligere tilstandsrapport fra 2017 og 2018, at understrygningen har skader flere steder, men ikke i den aktuelle tilstandsrapport. I den aktuelle tilstandsrapport oplyses det, at der er undertag, hvilket ikke er tilfældet.

Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagets understrygning, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at besigtigelseskonsulenten ikke har konstateret indtrængende vand 1 år og 7 måneder efter overtagelsen. Konsulenten har vurderet, at understrygningen er egnet til beskyttelse mod indtrængende vand, og at understrygningen højest sandsynligt er blevet repareret af sælgeren som følge af anmærkningerne i de to tidligere tilstandsrapporter.

Det fremgår af tidligere tilstandsrapport af 14/9 2017 og 2/7 2018 med karakteren K2, at "Der er løs og manglende understrygning, særligt på tagflade mod vest".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens understrygning, 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 der ikke er konstateret vandindtrængning, ligesom der ikke er konstateret opfugtning eller råd- og svampeskader i tagkonstruktionen som følge af forholdet. Det forhold, at der ikke er undertag, kan ikke føre til andet resultat. Nævnet bemærker, at der er forbundet en del vedligeholdelse med ældre understrøgne tegltage.

2. Overstrygning

Klageren har anført, at overstrygningen er med revner og krakeleringer, og at forholdet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Klageren har fremlagt tilbud på overstrygning på 41.000 kr. eksklusive moms.

Selskabet har pr. kulance tilbudt at dække udgiften til overstrygning med 8.000 kr., hvorfra selvriskio skal fratrækkes. Selskabet har afvist yderligere dækning. Selskabet har anført, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet der 4 ½ år efter overtagelsen ikke er konstateret nogen former for skader som følge af tilstanden af overstrygningen ved kvisten.

Det fremgår af skønserklæringen udarbejdet ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, at "Overstrygning på tegltag ved kvist har revner", "Den defekte overstrygning vurderes at have været til stede i 2019. Er også bemærket i Tilstandsrapport fra 2018" og " Udbedringsudgifter til stedvis overstrygning af tegltag skønnes til kr. 8.000".

Det fremgår af afgørelse af 7/10 2021 fra Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige, at "Nævnet finder i overensstemmelse med skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapportens pkt. 1.5 burde have anført, at der ses trænedbrydning i nedre del af kvistens vindskede, og at overstrygning på tegltag ved kvist har revner. Udgifterne til udbedring af forholdene falder imidlertid hver for sig under den mindstegrænse, nævnet anvender, jf. § 10, stk. 2, i nævnets forretningsorden. Den bygningssagkyndige skal derfor ikke betale erstatning".

Nævnet finder, at der er forhold ved overstrygningen, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har derfor ikke været berettiget til at opgøre erstatningen kulancemæssigt. Nævnet finder, at erstatningen kan fastsættes til 8.000 kr. inklusive moms i henhold til skønsmandens overslag over udbedringsudgiften, hvorfra selvriskio skal fratrækkes. Selvriskobeløbet skal fratrækkes i forsikringens samlede selvriskio på 20.000 kr.

3. Skotrender og inddækninger

Klageren har anført, at skotrender og inddækninger er med huller, hvilket ikke er noteret i den aktuelle tilstandsrapport. Hullerne er derimod noteret i tidligere tilstandsrapport fra 2017 og 2018. Skaderne er ikke udbedret af sælgeren. Klageren har fremlagt tilbud på udskiftning af skotrender på kvist til 28.000 kr. eksklusive moms og på udbedring af inddækninger på kvist til 12.000 kr. eksklusive moms.

Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at inddækningen ikke kan repareres for under 5.000 kr., og at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var skader ved skotrenderne. Selskabet har anført, at forholdet er forældet.

Det fremgår af tidligere tilstandsrapport af 14/9 2017 og 2/7 2018 med karakteren K2, at "Der er flere mindre revner i bly-inddækning på kvist mod vest, herunder ses forsøg på fugning med silicone".

Det fremgår af skønserklæringen udarbejdet ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige, at "Skotrender er intakte. De vurderes ikke fra 1955, men nærmere fra 1995, som oplyst af sælger i tidligere Tilstandsrapport af 02.07. 2018. Skotrender skønnes således at have op til 25 års levetid endnu. Blyinddækning foran kvist er med småskader/huller", "S.S. vurderer ikke at skotrender skal bemærkes, men blyinddækningen foran kvisten skal bemærkes med sine huller/revner", "Under Bygning A, pkt. 1.3 ville S.S. registrere: K2. I blyinddækning uden for kvistvindue ses små huller/revner på teglstenslopperne. Note: Hvis skaderne får lov til at udvikle sig, kan det medføre opfugtning af underliggende bygningsdele" og "Oplodning/udbedring af blyinddækning skønnes til kr. 5.000".

Det fremgår af afgørelse af 7/10 2021 fra Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningsagkyndige, at "Nævnet finder i overensstemmelse med skønsmændens vurdering, at den bygningsagkyndige har anført tagets restlevetid korrekt. Nævnet finder dog, at den bygningsagkyndige burde have anført i tilstandsrapportens pkt. 1.3, at der i blyinddækning uden for kvist-

vindue ses små huller/revner på teglstenstoppene, hvilket kan medføre opfugtning af underliggende bygningsdele. Den bygningssagkyndige er derfor i dette omfang erstatningsansvarlig. Udgifterne til udbedring af forholdet falder imidlertid under den mindstegrænse, nævnet anvender, jf. § 10, stk. 2, i nævnets forretningsorden. Den bygningssagkyndige skal derfor ikke betale erstatning".

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

Nævnet har lagt vægt på, at skønsmanden på baggrund af sin besigtigelse har vurderet, at blyinddækningen kan udbedres for 5.000 kr., hvilket svarer til forsikringens selvrisikobeløb. Nævnet har også lagt vægt på, at skønsmanden har noteret, at skotrender er intakte og skønnes at have op til 25 års levetid endnu.

4. Råd i dækbrædder på kvist

Klageren har fremlagt tilbud på udskiftning af dækbrædder og udhæng på kvist på 13.500 kr. eksklusive moms.

Efter sagen er indbragt for nævnet, har selskabet anerkendt at dække skaden i henhold til det af klageren indhentede tilbud. Punktet udgår derfor fra klagen.

5. Tagpaprevner langs med murkrone

Klageren har anført, at området med revner langs kanten er opfugtet. Erfaringsmæssigt er der nærliggende risiko for, at der opstår utætheder, når vand kan henstå i tagpaprevnerne. Således er revner i en tagpapelægning i sig selv en skade, der naturligvis skal beskrives i en tilstandsrapport. Klageren har anført, at tagpappen ikke er ældre end fra 1995, og at der derfor må være meget minimalt, hvad der kan være af almindeligt slid og ælde ved tagpapelægningen. Klageren har fremlagt tilbud på udbedring af tagpaptaget på 26.000 kr. eksklusive moms.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagpappen, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet der nu 4 ½ år efter overtagelsen ikke er konstateret indtrængende vand. Selskabet har anført, at forholdet er forældet.

Det fremgår af skønserklæringen udarbejdet ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, at "S.S. kan konstatere at tilbygningen er opført i 1995-96. Altså 25 år gammel. Der ses svage begyndende revner i tagpappen op mod brandmuren", "S.S. vurderer at de begyndende paprevner ikke nødvendigvis har været til stede i 2019. Og der er gået på taget siden" og "Udbedring af tagpap skønnes til kr. 1.500".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagpaptaget på tilbygningen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at skønsmanden alene har konstateret svage begyndende revner i tagpappen, og at det er skønsmandens vurdering, at revnerne ikke nødvendigvis har været til stede på overtagelsestidspunktet. Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er konstateret følgeskader i form af vandindtrængning og opfugtning af den underliggende konstruktion.

6. Murværk med revner på gavl og revner mellem vinduer på facade

Klageren har fremlagt tilbud på udbedring af revner i murværk på 13.400 kr. eksklusive moms. Selskabet har tilbudt dækning i henhold hertil, hvorfra der skal fratrækkes 10.000 kr., som klageren har modtaget fra den bygningssagkyndige.

Klageren har anført, at selskabet også skal dække udgiften til udbedring af årsagen til de konstaterede sætningsrevner, herunder en undersøgelse af hvad der skal til for at forhindre, at sætningsskaderne udvikler sig. Klageren har anført, at sælgeren har fjernet en bærende væg.

Selskabet har anført, at klageren ikke har krav på yderligere undersøgelser, idet der alene er enkelte steder, hvor der er revner, hvilket ikke er usædvanligt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og konstruktion, og idet der på ingen måde er tegn på, at huset sætter sig.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist eller antageliggjort, at der aktuelt pågår sætninger i ejendommen i et omfang, der kan konstituere skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække udgiften til yderligere undersøgelser af konstruktionen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at konstruktionen har fungeret siden ejendommens opførelse i 1955, og at der ikke er påvist svækkelse af konstruktionen.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der pågår aktuelle sætninger i ejendommen som følge af funderings- eller jordbundsforhold eller som følge af, at tidligere ejer måtte have fjernet en væg.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet har dækket udgiften til en udbedring af de konstaterede revner.

7. Drænplader

Der er monteret drænplader langs ydersiden af væggene i kælderen.

Klageren har anført, at drænpladerne ikke er monteret korrekt i 1995, og at vand kan trænge ned mellem fundament og drænplader. Der tilføres derfor langt mere vand til kælderen, end klageren med rette kunne forvente, når klageren i forbindelse med handlen fik oplyst, at der er sket en sikring mod, at grundfugt/vand kan trænge ind fra siden af bygningen.

Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved kælderen og tilhørende drænplader, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at klageren ved oplysningerne i tilstandsrapporten er blevet advaret om, at der var fugtgennemtrængning i kældervæggene. Selskabet har anført, at forholdet er forældet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet, 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 det i kældre fra den tid må anses for et almindeligt forekommende og forventeligt forhold ved konstruktionen, at der kan opleves fugtgener, og at en køber ikke kan forvente, at eftermonterede drænplader fra 1990'erne vil forhindre fortsat fugtgennemtrængning. Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat, at fugt i kælder er normalt for kældre opført i 1950.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten med karakteren K1, at "Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds, f.eks. i/mod syd. Note: Opstigende grundfugt i ældre kældervægge er almindeligt forekommende".

8. Råd i 10 vinduer samt råd og borehuller i karme

Husforsikringen har dækket råd i 10 vinduer samt råd og borehuller i karme. Husforsikringen har fratrasket to gange selvrisko på 2.280 kr.

Klageren har anført, at selskabet skal dække selvriskoen. Klageren har anført, at kravet ikke henhører under mindstegrænsen for krav, idet det samlede krav er en del højere, og at policens samlede selvrisko må være opbrugt.

Ankenævnet for Forsikring

62.

101142

Selskabet har anført, at forsikringen ikke dækker forhold under 5.000 kr., jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.12.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 16/12 2019, at "Råd i vinduer på gavl og havestue inkl. havedør er omfattende (er anmeldt til [husforsikringen])".

Det fremgår af selskabets mail af 4/2 2020, at "Råd i havedør er anmærket i tilstandsrapporten under pkt. 3.1. Konsulenten oplyser, at han vurderer at den byggesagkyndige også burde have anmærket råd i de 4 vinduer. Husforsikringen har meddelt at de dækker rådskader, og jeg behandler derfor ikke denne del yderligere, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 4.5".

Det fremgår af selskabets mail af 17/6 2022 vedrørende råd i 10 vinduer, at "Det er tidligere oplyst, at forholdet er dækket af forsikringstagers husforsikring. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold som er dækket andet sted, jf. betingelsernes pkt. 7.2". Vedrørende råd og borehuller i karme fremgår det "Som ved forholdet ovenfor, skal forhold vedrørende råd i første omgang anmeldes til husforsikringen, jf. betingelsernes pkt. 7.2".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 8, at der ved enhver dækningsberettiget skade gælder "en selvrisiko på 5000 kroner pr. skade. Den samlede selvrisiko udgør maksimalt 20.000 kroner i forsikringstiden".

Nævnet finder, at råd i 10 vinduer og råd og borehuller i karme er dækket under ejerskifteforsikringen som to selvstændige skader.

Efter det oplyste, foreligger der dobbeltforsikring for så vidt angår rådskaderne på vinduerne og råd og borehullerne i karme.

Ankenævnet for Forsikring

63.

101142

Nævnet bemærker, at klageren, når der foreligger dobbeltforsikring, ikke skal betale selvrisiko, når summen af selskabernes hæftelser som eneforsikrere overstiger skadeudgiften. Nævnet henviser til sag 68228.

Da nævnet må lægge til grund, at summen af selskabernes hæftelser som eneforsikrere overstiger skadeudgiften, skal selskabet erstatte selvrisikoen, som husforsikringen har fratrasket 2 gange, i alt 4.560 kr.

Selskabernes hæftelse indbyrdes kan nævnet ikke tage stilling til.

9. Fuger omkring hoveddør

Klageren har anført, at husforsikringen har dækket en ny dør. Klageren ønsker, at selskabet skal dække følgeskaden efter indtrængende vand gennem hoveddøren.

Selskabet har anført, at det efter gennemgang af sagens bilag og ankenævnsklagen ikke er muligt at se, hvilke følgeskader klageren ønsker dækket. Selskabet har derfor opfordret klageren til at fremsende fotodokumentation samt evt. skitse over, hvor der er følgeskader, hvorefter selskabet vil vende tilbage med endelig stillingtagen til dækning.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist dækningsberettigende følgeskader.

10. Forsatsvægge i kælder

Den 16/11 2020 anmeldte klageren forhold ved forsatsvægge i kælderen. Selskabet besigtigede forholdet den 27/4 2021. Den 17/6 2022 meddelte selskabet, at "Konsulenten oplyser, at der i kælderen ses at være opsat forsatsvægge. Der ses ikke skader på disse, og der kan ikke måles forhøjet fugt. Det kan ikke fastslås, hvornår forsatsvæggene er opsat. Det forhold, at der er forsatsvægge i en kælder fra 1955 er som udgangspunkt ikke et forhold som dækkes under ejerskifteforsikringen. Jeg vil dog gerne, henset til at alderen på forsatsvæggene ikke kan fastslås, kulancemæssigt tilbyde forsikringstager dækning til at nedrive disse forsatsvægge, som vil være

den udbedring der ville kunne dækkes, såfremt der var tale om et dækningsberettiget forhold. Til brug for opgørelse af erstatning bedes forsikringstager fremsende et tilbud på nedrivning af forsatsvægge i kælderen. ... Forsikringstager bedes vente med at igangsætte arbejdet til forsikringstager har modtaget en erstatningsopgørelse".

Den 15/5 2023 meddelte selskabet, at "Jeg kan se, at skønsmanden har opgjort en udbedringspris på 30.000 kr. til fjernelse af forsatsvægge samt maling af de oprindelige kældervægge. Vores dækning lyder på samme udbedringsmetode. I forbindelse med sagen mod den byggesagkyndige har [klageren] fået dækket 25.000 kr. - De resterende 5.000 kr. svarer til bagatelgrænsen hos os, hvorfor der ikke kan ske udbetaling i sagen. Prisforskellen mellem skønsmandens pris og tilbuddet kan eventuelt skyldes, at der er indeholdt skimmelsanering mm. samt at der, i stedet for malerarbejde, er afsat penge til filtsning, hvilket går ud over den kulancemæssige dækning jeg har tilbudt [klageren] - ligesom det også går ud over den udbedringsmetode som skønsmanden har vurderet".

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til nedrivning af forsatsvægge, skimmelfrensning bag forsatsvægge, isolering efter nugældende myndighedskrav samt montering af nye forsatsvægge egnet til montering på en ældre kældervæg. Klageren har anført, at det ikke fremgår af tilstandsrapporten, at der er eftermonteret forsatsplader på kældervægge i nyere tid, og at der er følgeskader som følge heraf. Klageren har anført, at "Hvis Ankenævnet når det resultat, at klager skal tåle, at der kun nedrives forsatsvægge eller måske derudover skimmelfrensning og males med et egnet produkt, beder klager om, at Ankenævnet konkret henviser til, hvor i Bekendtgørelsen, forsikringsbetingelserne eller andet, at Ankenævnet støtter ret på den holdning, at klager ikke har krav på udbedring med samme byggemåde på samme sted (inklusive eventuelle forøgede byggeudgifter) på trods af, at det præcist er, hvad der fremgår af bekendtgørelsen og forsikringsbetingelser".

Klageren har fået 25.000 kr. i erstatning fra den bygningssagkyndige. Klageren er indforstået med, at selskabet fratrækker de 25.000 kr. fra erstatningen.

Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klageren har ikke bevist alvorlige skader i form af råd bagved forsatsvæggene, eller at der er tale om nyere forsatsvægge. Selskabet har anført, at mangeårig praksis hos nævnet peger på, at reetablering af forsatsvægge ikke er muligt at få dækket af en ejerskifteforsikring, når væggene som i denne sag befinder sig i en gammel kælder fra 1955, hvor det problematiske består i selve efterisoleringen. Selskabet har anført, at forholdet er forældet.

Det fremgår af skønserklæringen udarbejdet ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, at "Det kan konstateres at kælderydervægge har lette forsatsvægge. Der ses fugtopstigninger i vægge, men ingen skimmel på dagen", "Da forsatsvæggene har fugtopstigninger, da skal de registreres. B.S. har haft begrænsede muligheder grundet meget depotoplæg, men har dog registreret og beskrevet situationen. Vurderes dog at have givet for lav karakter", "S.S. ville under Bygning A, pkt. 5.2 Vægge registrere: K3. Kældervægge har forsatsvægge, hvorpå der ses tegn på opstigende fugt. Note: Forsatsvægge i kombination med opstigende fugt kan skabe skimmelsvamp. Opstigende grundfugt er almindeligt forekommende i ejendomme af denne alder" og "Udbedringsomkostninger til fjernelse af forsatsvægge, udbedring og maling med egnet maling skønnes til kr. 30.000".

Det fremgår af afgørelse af 7/10 2021 fra Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige, at "Nævnet bemærker, at den bygningssagkyndige har taget et forbehold for, at det ene rum i kælderen ikke er besigtiget som følge af opmagasinering. Nævnet finder dog på baggrund af skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige ikke har beskrevet forholdet vedrørende fugt i forsatsvægge tilstrækkeligt i tilstandsrapporten og derfor er erstatningsansvarlig for dette forhold. Nævnet finder efter skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige ikke i øvrigt har begået fejl eller forsømmelse. Erstatningen fastsættes skønsmæssigt til 25.000 kr."

Ankenævnet for Forsikring

66.

101142

Det fremgår af tidligere tilstandsrapport af 14/9 2017 og 2/7 2018 med karakteren K3, at "Der er flere steder på kældervægge opsat forsatsvægge, herunder ses der skimmel enkelte steder, hvor oplag/møblering er tæt på kældervæg. Note: Risiko for følgeskade".

Det fremgår af gældende tilstandsrapport af 18/2 2019 med karakteren K1, at "Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds, f.eks. i/mod syd. Note: Opstigende grundfugt i ældre kældervægge er almindeligt forekommende".

Nævnet finder, at selskabet ikke har været berettiget til at afvise klagerens krav under henvisning til, at der er indtrådt forældelse.

Nævnet har lagt vægt på, at selskabet den 17/6 2022 pr. kulance tilbød at dække udgiften til at nedrive forsatsvægge og bad klageren om at fremsende et tilbud på nedrivning. Selskabet bad klageren om at vente med at igangsætte arbejdet til, klageren havde modtaget en erstatningsopgørelse. Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet den 15/5 2023 genoptog sagen til ny realitetsbedømmelse, idet selskabet meddelte dækning i henhold til skønsmandens udbedringsmetode.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var skimmelforekomster eller forhold ved forsatsvæggene i øvrigt af væsentlig betydning for brugbarheden af kælderen, 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 det i kældre fra den tid må anses for et almindeligt forekommende og forventeligt forhold ved konstruktionen, at der kan opleves fugtgener.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af gældende tilstandsrapport af 18/2 2019 med karakteren K1, at "Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og

afskallet puds, f.eks. i/mod syd. Note: Opstigende grundfugt i ældre kældervægge er almindeligt forekommende".

De fotografier, som klageren har fremlagt, hvor der ses skimmelvækst, og den omstændighed, at skønsmanden ville have anmærket forholdet med karakteren K3 i tilstandsrapporten, kan ikke føre til andet resultat.

11. Revne i badeværelsesgulv

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til udbedring af revner og skår i badeværelsesgulvet og til en uvildig sagkyndig undersøgelse for en vurdering af skadeårsagen. Klageren har anført, at forholdet ikke er beskrevet i den aktuelle tilstandsrapport. Der er tale om nye revneforløb, der kan have relation til andre sætningsskader konstateret i bygningen, spændinger eller udførelsesfejl sket, da badeværelset blev renoveret i sælgerens ejertid. Klageren har fremlagt tilbud på udbedring af forholdet på 26.000 kr. eksklusive moms.

Selskabet har anført, at klageren på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten har haft en forventning om, at badeværelsesgulvet skulle skiftes, idet der heraf fremgår, at der er fliser med begrænset vedhæftning til badeværelsesgulvet. Klageren har ikke lidt et dokumenterbart økonomisk tab. Der er nu 4 ½ år efter overtagelsen ikke konstateret skader, som følge af revnerne, og forholdet udgør derfor heller ikke nærliggende risiko for skade, når revnerne ikke befinder sig i vådområdet på badeværelset og derfor alene er af kosmetisk art. Selskabet har anført, at forholdet er forældet.

Det fremgår af skønserklæringen udarbejdet ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, at "Der ses en tynd revne i flisegulv gående fra toilet og over mod gulvafløb i brus", "Skaden skal registreres og er ikke specifikt nævnt i Tilstandsrapporten. Men S.S. kan ikke afgøre om revnen har været der ved B.S.'s besøg eller er opstået senere som følge af at der er fliser med begrænset vedhæftning. Der er ikke registreret revne i Tilstandsrapport fra 02.07.2018 (året før)", "Gulv som set af S.S.: Pkt. 6.1 Gulvkonstruktion/belægning: K3. Der ses

en tynd revne i gulvfliserne gående fra toilet over mod gulvafløb. Flere fliser er med begrænset vedhæftning. Note: Det kan ikke udelukkes at der kan trænge fugt ned i de underliggende konstruktioner. Kan dog ikke udelukke at der er udført vådrumsbehandling" og "Lægning af nyt gulv skønnes til kr. 12.000".

Det fremgår af afgørelse af 7/10 2021 fra Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige, at "Nævnet finder på denne baggrund, at klager ikke tilstrækkeligt har sandsynliggjort, at forholdet var synligt på tidspunktet for den bygningssagkyndiges besigtigelse af ejendommen. Nævnet finder derfor, at den bygningssagkyndige ikke har begået fejl eller forsømmelse og ikke er erstatningsansvarlig".

Det fremgår af punkt 6.2 i tilstandsrapport af 18/2 2019 med karakteren K3, at "Der er revnede vægfliser samt væg- og gulvfliser med begrænset vedhæftning til underlaget i bad i stueetage. Note: Der er tale om et område med vandbelastning, hvorfor der er risiko for opfugtninger og skader i underliggende konstruktioner".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning. Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at afholde udgiften til en undersøgelse af skadeårsagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi og brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er konstateret revner og skår i vådområdet, hvorfor der ikke på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for følgeskade.

Nævnet henviser til punkt 6 vedrørende sætningsskader.

12. Trægulve på 1. sal

Klageren har anført, at trægulvet er i meget dårlig stand med mange brædder, der er flækkede, og som kan trædes ned. Der er tale om det oprindelige trægulv, men når gulvet er så medtaget, så skal dette fremgå af tilstandsrapporten. Funktionen af gulvet er væsentligt nedsat. Der er således ikke tale om et forhold, som er forventeligt, set ud fra andre tilsvarende ejendomme af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at forholdet er forældet.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 16/12 2019, at der på 1. sal i gavlværelse mod syd er åbninger i gulvbrædder, at revner forekommer på grund temperaturforskelle, at bæreevnen ikke er svækket og at forholdet er kosmetisk.

Det fremgår af afgørelse af 7/10 2021 fra Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygnings-sagkyndige, at "Skønsmanden har konstateret, at der på 1. sal ses gulve med afstand mellem brædder. Gulve knirker/fjedrer som forventeligt. Gulve er med tiden tørret ind og er måske oprindeligt lagt med for stort brætmål (7a). Skønsmanden kunne ikke observere blæst op mellem gulvbrædder. Der er muret op mellem bjælkelag, tag og væg på normal vis og under hensyn til nødvendig ventilation (7b). Det ses, at der på de 2 trapper fra oprindeligt stuegulv og ned til tilbygning er flækker i fortrinnet. Fortrinnet er understøttet med et par rundstokke (7c). Der ses et flækket og nedtrådt gulvbræt, som er trådt ca. 10 mm ned. Klager oplyste, at skaden ikke fandtes for 2 år siden. Afstande mellem stueetagens parketgulve er ikke 5-8 mm, og gulve fremstår med almindelige afstande for gamle og tørre gulve (7d). Bræt i gang på 1. sal giver efter ligesom øvrige gulve (7e). Skønsmanden vurderer, at den bygnings-sagkyndige har udført en passende registrering af husets gulve. Blæst/træk vil kun kunne mærkes, hvis der på besigtigelsesdagen er tilstrækkelig vind fra det rette vindhjørne. Vedrørende klagepunkt 7d har klager oplyst, at det nedtrådte bræt er sket efter den bygnings-sagkyndiges besøg. Nævnet finder i

Ankenævnet for Forsikring

70.

101142

overensstemmelse med skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdet vedrørende gulvene tilstrækkeligt i tilstandsrapporten. Nævnet bemærker, at klager har oplyst, at det nedtrådte bræt er sket efter den bygningssagkyndiges besøg, og skønsmanden har vurderet, at det samme er tilfældet med hensyn til trinforkanter. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved trægulvet, 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 trægulvet er fra ejendommens opførelse i 1955, og at der ikke er påvist forhold ved gulvene, som medfører, at bygningens værdi eller brugbarhed kan anses for nævneværdigt nedsat i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, ligesom forholdet ikke går ud over, hvad klageren må tåle. Det fremgår af skønserklæringen, at gulve knirker/fjedrer som forventeligt.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat, at bæreevnen ikke er svækket, og at forholdet er kosmetisk.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 7.1 med karakteren K1, at "Gulve er flere steder ude af vater. Trægulvet i huset knirker / fjedrer / er eftergivende ved belastning. Note: Let ujævne, knirkende og fjedrende gulve er almindeligt forekomme i ældre bygninger".

13. Trappetrin i stuen

Klageren har anført, at trappetrinet er knækket, og at trappetrinet har været for spinkelt understøttet og mangler en håndliste. Det vil umiddelbart overstige mindstegrænsen for krav på 5.000 kr. at fjerne det beskadigede trappetrin, tilskære et nyt, ny understøtning og afsluttende maling af trappen.

Selskabet har anført, at trappen befinder sig mellem to rum og består af et enkelt trappetrin, som er gået i stykker 1 ½ år efter overtagelsen. Når trappetrinet først lang tid efter overtagelsen går i stykker, har klageren ikke bevist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde nærliggende risiko for skade. Besigtigelseskonsulenten har vurderet, at udskiftning af brættet højest vil koste 2-3.000 kr.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at forholdet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

14. Pudsede lofter i kælder og sætningsskade i sokkel og andre steder

Klageren ønsker, at selskabet skal anerkende sætningsskaderne som dækningsberettigende og bekoste en uvildig undersøgelse af sætningsskaderne. Klageren har anført, at der er en sammenhæng mellem de konstaterede sætningsskader i ejendommen. Skaden i loftet er under de øvrige sætningsskader i gavlen og samme sted, hvor væggen er fjernet mellem køkken og stue, og hvor loftet i kælderen er sunket et par cm. Klageren har fremlagt tilbud på loftreparation i kælder på 3.000 kr. eksklusive moms.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at reparation af loftet koster under 5.000 kr., jf. det af klageren fremlagte tilbud. Selskabets konsulent har vurderet, at forholdet skyldes almindeligt slid og ælde, idet pudslaget har mistet en del af sin vedhæftning. Selskabet har anført, at klageren ikke har antageliggjort forhold ved ejendommens stabilitet og fundering, som kræver en nærmere undersøgelse. Selskabet har anført, at forholdet er forældet.

Det fremgår af skønserklæringen udarbejdet ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige, at "Det kan konstateres at der i vaskerummet er revne i loftet nær vinduet som følge af lidt sætning af tegldækket over kælder", "B.S. har taget forbehold for besigtigelse af rummet. Har efterfølgende sendt fotos som dokumentation", "B.S. har under Bemærkninger, pkt. 2 Bygning A noteret: Det ene rum i kælder er ikke besigtiget grundet opmagasinering. Un-

der Bygning A, pkt. 9 Loftter har B.S. ingen bemærkninger", " Som loftter kan ses ved S.S's besigtigelse vil der registreres: Bygning A, pkt. 5.5 Etageadskillelse: K2. Der ses revne/sætning i etageadskillelsen ved vindue i gavl, vaskerum. Note: Der vurderes ingen yderligere konstruktiv udvikling i tegldækket" og "Udbedringsomkostning skønnes til kr. 3.000".

Det fremgår af afgørelse af 7/10 2021 fra Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygnings-sagkyndige, at "Nævnet finder på denne baggrund, at den bygningssagkyndige ikke har begået fejl eller forsømmelse og derfor ikke er erstatningsansvarlig. Nævnet bemærker, at den bygningssagkyndige har taget et forbehold om manglende besigtigelse af kælderrummet".

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 4.2 med karakteren K1, at "Sokkelpuds er i områder revnet og afskallet og har mangelfuld vedhæftning til underlaget, f.eks. mod øst. Note: Det vurderes ikke at være i et omfang der giver anledning til skader".

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at dække udgiften til udbedring af revnen i loftet i kælderen under henvisning til, at revnen kan udbedres for under forsikringens bagatelgrænse på 5000 kr. Nævnet har lagt vægt på, at skønsmanden har vurderet, at forholdet kan udbedres for 3.000 kr. inklusive moms. Klageren har ligeledes fremlagt et tilbud på loftreparation på under selvriskobeløbet.

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække udgiften til udbedring af øvrige revner, ligesom der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække udgiften til yderligere undersøgelser af konstruktionen. Nævnet henviser til punkt 6 vedrørende sætnings-skader.

15. Aflastning af rør/bøjede rør i kælderen

Klageren har anført, at det som følge af sætningsskaden og arbejdet med forsatsvæggene ikke er muligt at udføre arbejdet med rørene som antaget af selskabet. Klageren har fremlagt tilbud af 4/1 2023 på demontering af varmerør i kælder, montering af nye varmerør i kælder og æn-

Ankenævnet for Forsikring

73.

101142

dring af afløbsrør på toilet på 31.125,81 kr. inklusive moms. Klageren har endvidere fremlagt tilbud på nedrivning af loft og opsætning af loft i kælderrum på 45.000 kr. eksklusive moms

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at prisen på udbedring er under mindstegrænsen på 5.000 kr. Selskabet har anført, at selskabets konsulent har konstateret, at der i kælderen er et varmerør/kobberrør, som buer/bøjer lidt ned, idet aflastningen hertil er knækket. Konsulenten har vurderet, at der ikke er nedsat brugbarhed, og at forbeholdet kan udbedres ved genetablering af aflastningen, som er knækket. Selskabet har kontaktet klagerens VVS'er, som har udarbejdet tilbuddet. Han har i en telefonsamtale oplyst, at løsningen med op-hængning af rør fortsat er mulig og kan udføres for 400 kr. i materialer og 1 montørtime af 599 kr. + moms. Selskabet har anført, at forholdet er forældet.

Nævnet kan ikke kritisere selskabets afgørelse, idet klageren ikke har bevist, at forholdet ikke kan udbedres som oplyst af selskabet for et beløb under forsikringens bagatelgrænse på 5000 kr. Der er ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udgiften til nedrivning og opsætning af loft.

16. Grenrør ved toilet

Klageren har fremlagt tilbud af 4/1 2023 på demontering af varmerør i kælder, montering af nye varmerør i kælder og ændring af afløbsrør på toilet på 31.125,81 kr. inklusive moms.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at prisen på udbedringen ikke overstiger bagatelgrænsen på 5.000 kr. Selskabet har anført, at selskabets besigtigelseskonsulenten har konstateret, at grenrør ved toilet ses med 90 graders bøjning, som optimalt burde have været en 45 graders bøjning og tilkoblet til faldstammen. Klagerens VVS'er har specificeret, at udbedringen vil omfatte 3 montørtimer af 599 kroner + moms og materialer for 155,89 kr., 83,30 kr., 129,26 kr. samt 300,90 kr. + moms.

Nævnet kan ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet *for* Forsikring

74.

101142

17. Tag på carport

Klageren har anført, at carporttaget er med buler, der var til stede på overtagelsestidspunktet. Bulerne har medført, at der opstår en åbning til den underliggende tagkonstruktion, hvor vand trænger ind og opfugter.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at klageren ikke har bevist, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde nærliggende risiko for skade. Selskabet har anført, at klageren ikke har dokumenteret, at bulerne var til stede ved overtagelsen, eller at der på daværende tidspunktet var utætheder i belægningen. Selskabet har anført, at forholdet er forældet.

Det fremgår af skønserklæringen udarbejdet ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, at "Carporten er en åben bygning med skur for enden. Taget består af stålplader med bølgeprofiler. Taget er oplagt i 2 længder med tværgående tagrende på midten. Der ses ingen utætheder på dagen. Der ses buler, som vurderes at skyldes gang af person. Bulerne medfører lidt tilbagefald og vandtilbageløb under tagplader, hvilket ses som fugtspor på bjælkespærerne. Der er ingen trænedbrydning", "S.S. kan ikke afgøre om der var buler i taget for 2 år siden, men B.S. har besigtiget taget og der er ikke trænedbrydning i spærerne p.t. At der er utætheder omkring fastgørelser kan kun ses ved regnvejr. Et ståltag arbejder med temperaturerne og efter 36 år vil utætheder ved søm/skruer være helt naturlig. S.S. vurderer at B.S. ikke har forsømt noget her", "S.S. vurderer at ville bemærke som set ved besigtigelsen: Bygning B Carport, pkt. 1.1 Tagbelægning/rygning K1. Stålpladetag har lidt buler som medfører dårligt fald ned i tagrenden. Note: Da det er en åben bygning, vurderes det ikke at medføre særlige ulemper" og "Udbedringsomkostninger skønnes til kr. 3.000".

Det fremgår af afgørelse af 7/10 2021 fra Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige, at "Nævnet finder på denne baggrund, at klager ikke tilstrækkeligt har sandsynliggjort, at forholdet var synligt på tidspunktet for den bygningssagkyndiges besigtigelse af ejendommen. Nævnet finder derfor, at den bygningssagkyndige ikke har begået fejl eller forsømmelse og ikke er erstatningsansvarlig".

Ankenævnet for Forsikring

76.

101142

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 1.1 med karakteren K1, at "Der går et træ igennem tagkonstruktionen. Note: Det vurderes ikke at give anledning til skader, da der er bygget rundt om det".

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

Nævnet har lagt vægt på, at der er tale om en sekundær bygning fra 1984, og at der i forbindelse med skønsmandens besigtigelse ikke er konstateret trænedbrydning eller svækkelse af konstruktionen.

18. El-skader

Selskabet har tilbudt at dække el-skader med 61.323,19 kr. Klageren er tilfreds hermed. Punktet udgår derfor fra klagen.

19. Ydervægge tilbygning

Klageren har anført, at vægge er eftergivende, og at de eftergivende vægge skyldes, at tilbygningen fremstår uden en skillevæg, som var den konstruktion, der i sin tid blev givet byggetilladelse til. I tilbygningen er der opsat gipsbeklædning. Gipsbeklædningen er i overensstemmelse med byggetegningerne. Gipsbeklædningen er opsat på en fast væg og har intet at gøre med, at væggene er eftergivende. Nogle vægge er bærende, og der er belastningen større end belastningen på ikke bærende vægge, men alle vægge bidrager i et eller andet omfang til stabiliteten i/af bygningen. Klageren har anført, at han har bekostet et byggeteknisk notat, der bekræfter påstanden om, at stabiliteten er et problem i bygningen. Det er klagerens opfattelse, at selskabet bør bekoste en uvildig ingeniørundersøgelse.

Selskabet har afvist at dække udgiften til udbedring af vægge og til yderligere undersøgelser af konstruktionen under henvisning til, at forholdet ikke udgør nærliggende risiko for skade. Sel-

skabet har anført, at der er opsat gipsvægge, som er i overensstemmelse med byggetegningerne. Besigtigelseskonsulenten har vurderet, at væggene alene er lettere eftergivende, og at eftergivenheden skyldes, at der er opsat et lag gips i stedet for 2 lag. Der er nu snart 30 år efter opførelsen ikke konstateret nogen former for skader som følge af konstruktionen. Selskabet har anført, at forholdet er forældet.

Det fremgår af notat fra klagerens arkitekt, at "Af den oprindelige ansøgning om byggetilladelse ses at tilbygningen er udført med to rum. ... Den statiske virkemåde af konstruktionen fremgår ikke. Samlingen mellem spær og stolper i ydervæg er vist udført med et vinkelbeslag/sømbeslag. En sådan samling vil ikke have nødvendig stivhed til alene at udgøre afstivningen. [Arkitekt] forudsætter derfor at skillevæggen også må have afstivende virkning. Idet skillevæggen er fjernet, er væggen ikke længere afstivet på midten og kan bevæge sig 'ud og ind'. Det forhold at væggen er udført med 1 lag gips har ikke betydning for bevægelsen 'ud og ind', ligesom et krydsbånd i længdefacaden ikke vil ændre på forholdet. Den foreslåede afstivende limtræsbjælke/søjle er dimensioneret skønsmæssigt, hvor højden af bjælken er fastsat konservativt til ca. 1/15 af spændvidden".

Det fremgår af skønserklæringen udarbejdet ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, at "Tilbygningen er en trækonstruktion opbygget mod oprindelige teglstenshus. Tilbygningen har skråtag med paptag. Der ses ingen skader. Udvendigt kan ses spor efter efeu, som K.L. oplyser at have fjernet. Ved besigtigelsen kunne S.S: ikke afgøre om det blæser ind ved el-kontakter. S.S: har indhentet tegninger hos anonymiseret Kommune. Her findes ikke meget materiale, men opbygningen vurderes at svare til dagældende regler/forskrifter. S.S: har ikke efterkontrolleret væg- og tagtykkelser, da det ikke er en del af B.S.'s opgave. 11a. Det fremgår ikke af tegninger, hvor langt der er mellem vægstolper. Forskalling/lægtepåføring for pladebeklædning vurderes til max. 600 mm. 11b. Det ser ud til at der er et lag gips på inder siden. 11c. Tagets tykkelse er ikke målt, men ifølge tegning ser der ud til at være ca. 300 mm i samlet tykkelse. Det ser ifølge tegning ud til at der har været tænkt en tværvæg. 11d. Der kan ikke ses/mærkes nogen afslutning/net forneden mellem bræddebeklædning og vindpap". Det

Ankenævnet for Forsikring

78.

101142

fremgår, at "B.S. har ikke pligt til at indhente tegninger eller at eftermåle/undersøge konstruktioner som i øvrigt vurderes almindelige. B.S. har ikke pligt til at undersøge om/eller hvorledes væg måtte være lukket fornedden under hensyn til nødvendig ventilation, som K.L. i øvrigt selv påtaler.

S.S: kan ikke afgøre hvor gamle efu-resterne er".

Det fremgår af afgørelse af 7/10 2021 fra Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige, at "Nævnet finder i overensstemmelse med skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige ikke har begået fejl eller forsømmelser. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved væggene i tilbygningen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der er derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udgiften til udbedring af væggene, ligesom der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække udgiften til yderligere undersøgelse af konstruktionen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tilbygningen har fungeret siden bygningens opførelse i 1995-1996, og at der ikke er konstateret skader som følge af konstruktionsopbygningen. Det er nævnets opfattelse, at skadesbilledet ville have været mere omfattende, hvis der var et alvorligt problem som følge af de eftergivende vægge.

20. Afslutning af træbeklædning på tilbygning

Klageren har anført, at træbeklædningen på tilbygningen ikke er afsluttet i bunden, hvilket medfører store trækgener, og at det ikke er muligt at opnå en god komforttemperatur i stuen, når det blæser meget. Klageren har fremlagt tilbud på udbedring af vindspærre på 20.000 kr. eksklusive moms.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til skadebegrebet. Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at det ikke er muligt at opvarme tilbygningen til en almindelig komforttemperatur, ligesom klageren ikke har fremlagt dokumentation på, at der er sket skader, som følge af måden træbeklædningen på tilbygningen er udført på. Selskabet har anført, at forholdet er forældet.

Det fremgår af notat fra klagerens arkitekt, at " [Arkitekt] er enig i at den indtrængende efue ikke skyldes fejl ved bygningens konstruktioner og enig i at den faktiske udførelse af konstruktionerne ikke principielt har betydning for isolering, montering af dampspærre eller montering af beklædningsbrædder. Udbedringen forudsættes udført, fordi den faktiske udførelse betyder, at vindspærren ikke kan fastgøres ordentligt i bunden og derfor er årsag til at der trænger luft ind i konstruktionen. Denne udbedring kan ikke udføres uden delvist at demontere beklædningsbrædderne".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet 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 der ikke er konstateret skader som følge af konstruktionsopbygningen. Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at trækgenerne har et sådant omfang, at det medfører, at bygningens rum ikke kan opvarmes tilstrækkeligt, og at tilbygningens værdi og brugbarhed herved er nævneværdigt nedsat.

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel.

21. Hul i tegl og revnede tegl i tagbelægningen

Klageren har anført, at selskabet skal dække skader på tagbelægningen, som er beskrevet i tidligere tilstandsrapport fra 2017 og 2018, og som sælgeren aldrig fik udbedret. Klageren har fremlagt tilbud på udskiftning af beskadigede tagsten på 7.500 kr. eksklusive moms.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at forholdet på overtagelsestidspunktet ikke udgjorde en skade. Selskabet har anført, at klageren nu 4 ½ år efter overtagelsen ikke har dokumenteret, at skaderne, som er nævnt i tilstandsrapporten fra 2017 og 2018, fortsat eksisterer, og at der er skader som følge heraf.

Det fremgår af tidligere tilstandsrapport af 14/9 2017 med karakteren K2, at "Der er større hul i tegl på tagflade mod vest samt revnet og repareret tegl på tagflade mod syd på kvist. Note: Risiko for vandindtrængning med skade til følge". Det fremgår med karakteren K3, at "Der er 2 stk revnede tegl på tagflade mod øst. Note: Dette giver risiko for vandindtrængning med skade til følge". Det fremgår af tilstandsrapport af 2/7 2018 med karakteren K2, at "Der er revnet og repareret tegl på tagflade mod syd på kvist, nær rygning". Det fremgår med karakteren K3, at "Der er 1 stk tegl med revnet hjørne samt knækket dele af glastegl på tagflade mod øst. Note: Dette giver risiko for følgeskade".

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

Nævnet har lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at tagbelægningen var med skader, som beskrevet i tidligere tilstandsrapport af 2017 og 2018. Det fremgår af skønserklæringen, at "Bortset fra lidt mindre skader, som kræver vedligehold, så vil taget med en tabelværdi på 100 år stadig have 35 år tilbage".

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er konstateret følgeskader i tagkonstruktionen, herunder råd- og svampeskader.

Ankenævnet for Forsikring

81.

101142

22. Fuger på skorsten

Klageren har fremlagt tilbud på reparation af fuger på skorsten på 9.000 kroner eksklusive moms. Selskabet har tilbudt dækning i henhold hertil. Klagepunktet udgår derfor fra klagen.

23. Tagvindue

Klageren har anført, at tagvinduet er ukorrekt afblændet, hvilket har medført, at vinduet er rustet. Forholdet er beskrevet i tidligere tilstandsrapporter. Klageren har fremlagt tilbud på udskiftning af tagvinduet på 18.000 kr. eksklusive moms.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at klageren ikke har dokumenteret, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at klageren nu 4 ½ år efter overtagelsen ikke har bevist, at ovenlysvinduet var utæt på overtagelsestidspunktet. Vinduet befinder sig i tagrummet på loftet og er det oprindelige fra husets opførelse i 1955. Vinduet er udført med enkeltglas og af metal. Besigtigelseskonsulenten har ikke konstateret utæthed ved besigtigelsen den 27/4 2021, men alene lidt rust af kosmetisk art. Sælgeren har afblændet vinduet. Besigtigelseskonsulenten har vurderet, at overfladerusten skyldes almindelig forekommende kondens, som metalvinduet gennem 60-65 år har været udsat for. Selskabet har anført, at hvis nævnet kommer frem til, at selskabet skal dække forholdet, vil der alene være tale om dækning for 20 % af det fremlagte tilbud på 18.000 kroner, jf. tabel F og dermed under 5.000 kr., hvilket ikke er muligt at få dækket af forsikringen, jf. punkt 4.12 i vilkårene.

Det fremgår af tidligere tilstandsrapport af 14/9 2017 og 2/7 2018 med karakteren K2, at "Der er tæret tagvindue på tagflade mod øst".

Nævnet kan ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har lagt vægt på, at der er tale om et tagvindue fra ejendommens opførelse i 1955, og at der ikke er konstateret vandindtrængning. Det forhold, at vinduet er tæret og anmærket i tidligere tilstandsrapporter, kan ikke føre til andet resultat.

24. Manglende isolering

Klageren har anført, at der er manglende og rodet isolering, der er udført i nyere tid, og som giver anledning til kuldebroer i bygningen med kulde og varmetab til følge.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til skadebegrebet. Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at isoleringen i skunke giver anledning til nærliggende risiko for skade, ligesom klageren ikke har bevist, at måden isoleringen er udført på, medvirker til, at den oprindelige bygning ikke kan opvarmes til en almindelig komforttemperatur. Selskabet har anført, at forholdet er forældet.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 16/12 2019, at isolering i skunke er meget rodet, og at det derfor ikke er muligt at se omfang og isoleringstykkelser.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved isoleringen, som på overtagelsestidspunktet 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 klageren ikke har bevist, at bygningens brugbarhed er nævneværdigt nedsat i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand som følge af manglende og eller rodet isolering.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der er et konkret varmetab af en sådan størrelse, at det i sig selv kan karakteriseres som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke er konstateret fugtrelaterede skader eller lignende.

25. Bistand

Ankenævnet for Forsikring

83.

101142

Klageren ønsker, at selskabet skal dække klagerens udgift til advokat med 25.000 kr. og 19.426,25 kr., til arkitekt med 25.000 kr. og til klagerens repræsentant med 11.000 kr.

Selskabet har afvist at dække klagerens udgift til advokat og arkitekt. Selskabet har tilbudt at dække udgiften til klagerens repræsentant med 7.150 kr. inklusive moms.

Henset til sagens karakter og udfald finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække yderligere udgifter til bistand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, har ikke været berettiget til at opgøre erstatningen for overstrygning kulancemæssigt. Selskabet skal dække overstrygning med 8.000 kr. inklusive moms, hvorfra selvrisiko skal fratrækkes. Selvrisikobeløbet skal fratrækkes i forsikringens samlede selvrisiko på 20.000 kr. For så vidt angår råd i 10 vinduer og råd og borehuller i karme skal selskabet dække klagerens selvrisiko til husejerforsikringen med 4.560 kr.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Hans-Jørgen Nymark Beck