

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. oktober 2024 blev i sag nr. 101177:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 14/2 2024 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I forbindelse med et boligkøb af ejendommen, har køber konstateret en række forhold, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, samt enkelte forhold der er karakteriseret forkert eller ikke registreret i det korrekte omfang.

På den baggrund har køber fremsat anmodning om forsikringsdækning vedrørende nogle forhold, da det følger af deres police, at ejerskifteforsikringen dækker udgifter til reparationer af skjulte skader, som ikke er omtalt i tilstands- eller elinstallationsrapporten.

Manglerne fremgår af 'oversigt over mangler' vedhæftet som bilag, og rummer mangler ved tag, el, beboelse og krybekælder.

Forsikringsselskabet afviser flere forhold med henvisning til, at der ikke er opstået en skade eller tilsvarende.

Forsikringstager/køber fastholder at skadesbegrebet er opfyldt og at de afviste forhold er dækningsberettiget hos forsikringsselskabet og har i den forbindelse indhentet tilbud på udbedringsomkostningerne (vedhæftet).

Forsikringsselskabet fastholder deres tidligere fremsendte afgørelser, hvorfor vi nu ønsker ankenævnets syn på sagen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker forsikringsdækning vedrørende de fremsendte mangler."

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

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

Indledning

Klagen vedrører en lang række forhold, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdene ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen opført i 1965 beliggende ... den 7. april 2021. I forbindelse med handlen tegnede klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 6. marts 2021.

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

Den 28. marts 2022 og dermed 11 måneder efter overtagelsen anmeldte klager diverse skader til ejerskifteforsikringen (klagers bilag).

Den 3. maj 2022 besigtigede en besigtigelseskonsulent fra DBF de anmeldte skader. Besigtigelsesnotaterne fremlægges som bilag **D, E og F**. Herefter meddelte DBF delvis dækning til enkelte af de anmeldte forhold den 20. maj 2022 (klagers bilag)

På baggrund af en anmeldelse fra klager af ulovlige elinstallationer, besigtigede DBF's el-konsulent de anmeldte forhold den 19. maj 2022. Rapporten fremlægges som **bilag G**. I forhold til anmeldte elinstallationer, vendte DBF den 14. juni 2022 tilbage med en afgørelse (**bilag H**).

Klager fremsendte den 27. september 2022 en indsigelse over afgørelserne (klagers bilag), hvorefter skadeafdelingen den 31. oktober 2022 fastholdt afgørelsen (klagers bilag).

Herefter fremsendte klager den 14. november 2022 en indsigelse til DBF's kvalitets- og klageafdeling, hvorefter afdelingen den 5. december 2022 svarede på klagen (klagers bilag).

Efterfølgende fulgte en længere korrespondance parterne imellem fra den 13. februar til den 17. november 2023 (**bilag I**).

Den 4. februar fremsendte klager en oversigt over anmeldte forhold til forsikringen og anmeldte samme dag, at loftet var sunket (klagers bilag).

DBF's besigtigelseskonsulent besigtigede herefter det anmeldte forhold den 22. januar 2024. Rapporten fremlægges som **bilag J**. Den 28. februar 2024 afviste DBF dækning af den omstændighed, at loftet over vinduespartiet er sunket og meddelte dækning til fastgørelse af spær til remmen (**bilag U**).

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

1. Skotrende

Klager kræver, at DBF skal dække udskiftning af skotrenden og har indhentet et tilbud på 33.800 kroner + moms.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 7. april 2021 var forhold, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Ejendommen er opført i 1965 med sadeltag med gitterspær. Tagbelægningen er fra 2019 med bølgeeternit lagt på taglægter 38x73mm. Skotrenden er lavet med tomme brædder og en papbelægning.

Besigtigelseskonsulenten har den 3. maj 2022 og dermed 1 år efter overtagelsen konstateret, at der er et enkelt mindre hul i skotrenden. Hertil mangler der bølgeklodser under tagpladerne i tagrenden for at sikre mod fygesne. Nærmere herom fremgår af side 3 i besigtigelsesrapport 1 fra den 9. maj 2022 vedr. forhold 1 (bilag D). Fotos fra besigtigelsen omhandlende det anmeldte forhold fremlægges som **bilag K**.

I forhold til hullet i skotrenden, vurderer konsulenten, at der er nærliggende risiko, hvis hullet ikke lukkes. Dog vurderer besigtigelseskonsulenten, at udbedringen kan foretages for ca. 1.000 kroner, hvilket ikke er muligt at få dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4.12.

I forhold til de manglende bølgeklodser fremgår der følgende af tilstandsrapportens pkt. 4 med karakteren grå:

Nederst ved skotrende mod sydøst er der en lidt løstsiddende tagplade, og metalprofil ved vindskede er ikke tilpasset, samt bølgeklodser og fodblik er ikke tilpasset, samt bølgeklodser og fodblik er lidt løstsiddende.

Hertil fremgår der følgende i pkt. 7 i tilstandsrapporten:

Der mangler tætning i samling mellem tagbelægning og kant af skotrender.

Som følge af oplysningerne i tilstandsrapporten, har klager ved købet af ejendom haft en forventning om, at skal tilpasses bølgeklodser mv. og har derfor ikke lidt et økonomisk tab som følge af den omstændighed, at der mangler montering af bølgeklodser.

DFB dækker derfor ikke etablering af bølgeklodser under tagpladerne, som følge af oplysningerne i tilstandsrapporten jf. vilkårenes pkt. 4.1.

Klager gør gældende, at skotrende ligger løst, der er skruet tagskruer igennem og skotrenden er afsluttet forkert udvendigt. Hertil gøres det gældende, at skotrenden er uden opkant og monteret alene med et lag tagpap.

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

DBF's besigtigelseskonsulent har 1 år efter klagers overtagelse af ejendommen ikke konstateret tegn på skader som følge af det anmeldte forhold.

Hertil vurderer konsulenten, at hvis klager etablerer bølgeklodser, hvilket ikke er dækket af forsikringen som følge af anmærkninger i tilstandsrapporten beskrevet ovenfor, vil der ikke være nærliggende risiko for skade fremadrettet uanset måden skotrenden er monteret på.

Samlet fastholder DBF, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen.

2. Montering af rygningen

Klager kræver, at DBF skal dække fastgørelse til lægter og montering af nye lægter med afstand til kip samt montering af Norton bånd på rygninger og har indhentet tilbud jf. nr. 288 fra [byggefirma] fra den 12. november 2023 på 15.400 kroner + moms (klagers bilag).

DBF har 20. maj 2022 allerede meddelt dækning til fastgørelse af rygningen. Tilbuddet kan godkendes og arbejdet kan sættes i gang. Af erstatningen fratrækkes selvriskoen på 5.000 kroner.

3. Udhæng

Klager kræver, at DBF skal dække, at nuværende udhæng tages ned og rettes op samt montering af nye brædder samt insektnet og har i den forbindelse indhentet tilbud på 29.600 kroner + moms fra [byggefirma].

På side 4 i rapport 1 fra den 9. maj 2022 vedr. forhold 2 (bilag D) har konsulenten konstateret, at der er fine ventilationsmuligheder i husets udhæng. Fotos fra besigtigelsen omhandlende det anmeldte forhold fremlægges som **bilag L**.

Hertil har konsulenten ikke målt forhøjet fugt i tagrummet, som konsulenten oplyser der vil være, hvis udhænget af tagrummet ikke var ventileret korrekt. Klager gør gældende, at udhænget mangler ventilation og bør overholde gældende forskrifter.

Når der nu 3 år efter overtagelsen ikke er konstateret nogen former for skader, som følge af måden tagrummet og udhænget er ventileret på, fastholder DBH, at det anmeldte forhold ikke udgør nærliggende risiko for skade og derfor ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 3.1 og 3.5 og er derfor ikke dækket af den tegnede basisdækning.

Når klager heller ikke har påvist, at måden udhænget er ventileret på, udgør en ulovlig bygningsindretning, er det anmeldte forhold heller ikke dækket af den udvidede dækning jf. vilkårenes pkt. 16.1.

4. Nortonbånd, insektnet og vindkasser

Klager kræver, at der monteres nortonbånd på alle tagplader, insektnet samt vindspærre diverse steder og har indhentet tilbud fra [byggefirma] på 28.000 kroner + moms.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at der mangler nortonbånd på pladerne ved og omkring skotrenden samt rygningen og der mangler insektnet i udhæng. Hertil oplyser konsulenten, at der er en eksisterende vindspærre i vindkasser.

Nærmere fremgår af rapport 2 fra besigtigelsen den 9. maj 2022 side 2- 3 vedr. forhold 1 (bilag E). Fotos fra besigtigelsen omhandlende det anmeldte forhold fremlægges som **bilag M**.

Klager gør gældende, at den omstændighed, at der mangler nortonbånd, udgør nærliggende risiko for skade.

Der er ikke konstateret nogen former for skader, som følge af det anmeldte forhold ved besigtigelsen 1 år efter overtagelsen. Hertil har klager heller ikke nu 3 år efter overtagelsen påvist, at der er skader i tagkonstruktionen som forhold af det manglende nortonbånd ved rygning og skotrenden.

Da DBF ikke finder, at det anmeldte forhold giver nærliggende risiko for skade, kan DBF ikke tilbyde dækning jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

5. Montering af lægter/tagplader lagt på kiler

Klager kræver, at DBF skal dække, at alle tagplader demonteres, for at eftersømme og har indhentet tilbud jf. nr. 288 fra [byggefirma] fra den 12. november 2023 på 215.000 kroner + moms.

Besigtigelseskonsulenten har konstateret, at lægteafstanden er kørt lidt skævt. Denne omstændighed medvirker til, at tagskrueerne skrues skråt i. Der er brugt plastkiler og træklodser til at brikke lægterne op flere steder.

Nærmere fremgår af rapport 1 fra besigtigelsen den 9. maj 2022 side 5 vedr. forhold 3 (bilag D) og fotos fra besigtigelsen omhandlende det anmeldte forhold fremlægges som **bilag N**.

Klager gør gældende, at de anvendte skruer er uden styrke og skal erstattes af søm. Hertil kræver klager, at DBF skal dække, direkte opklodsning af kiler samt indirekte sømning, hvilket der er indhentet et tilbud på 4.500 kroner + moms.

Ved besigtigelsen af konsulenten 1 år efter overtagelsen har konsulenten ikke konstateret brækkede skruer og klager har nu 3 år efter overtagelsen påvist, at skruerne ikke kan benyttes som tagskrue. Hertil oplyser konsulenten, at det er helt almindeligt, at der anvendes plastkiler og træklodser til at brikke lægter op med.

Da der ikke konstateret nogen former for skader, som følge af det anmeldte forhold, finder DBF ikke, at klager har påvist, at det anmeldte forhold giver nærliggende risiko for skade. DBF kan derfor ikke tilbyde dækning jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

6. Asbest i isolering

Klager kræver, at DBF skal dække udskiftning af isoleringen på loftet samt efterfølgende rengøring som følge af tilstedeværelsen af asbest og har indhentet et tilbud på 72.000 kroner + moms fra [byggefirma].

Besigtigelseskonsulenten oplyser, at det gamle eternittag var et asbesttag. I forbindelse med besigtigelsen har konsulenten alene konstateret almindelig forekommende støv i isoleringen på loftet.

Klager gør gældende, at når der tidligere har været tale om et asbesttag på bygningen, som i 2019 er skiftet til bølgeeternit, er tagrummet forurenset med asbest, som forsikringen derfor skal dække sanering af.

Der er ikke ved besigtigelsen af konsulenten konstateret brudstykker eller stumper af den gamle tagbelægning ovenpå isoleringen. Der er derfor intet som tyder på, at der er mere asbest i tagrummet end, hvad der er helt forventeligt i forhold til tagrum fra 1965, som tidligere har været belagt med et asbestholdigt tag.

Nærmere fremgår af rapport 2 fra besigtigelsen den 9. maj 2022 side 4 vedr. forhold 2. (bilag E). Fotos fra besigtigelsen fremlægges som **bilag O**.

Når klager ikke har påvist, at der er mere asbest i tagrummet end tilsvarende tagrum fra 1965, hvor der på et tidspunkt har været tale om et asbesttag, fastholder DBF, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

I mail fra den 31. oktober 2022 har DBF dog tilbudt pr. kulance at dække 12.500 kroner inkl. moms på baggrund af oplysninger fra klagers advokat, hvilket DBF fortsat kan tilbyde at dække pr. kulance, hvis klager fremlægger faktura som dokumentation på, at der er sket udskiftning af isolering i tagrummet. Af erstatningen fratrækkes selvrisiko på 5.000 kroner.

7. Manglende isolering

Klager kræver, at DBF skal dække ekstraisolering af tagrummet jf. BR18 § 274, da der i forbindelse med udskiftningen af tagbelægningen er bibeholdt den oprindelige isolering på 150 mm.

DBF har den 17. november 2023 meddelt, at DBF pr. kulance kan tilbyde at dække efterisolering ved indblæsning af isoleringsgranulat inkl. eventuelle udgifter til vindspærre samt hævnning af gangbro for maksimalt 25.000 kroner inkl. moms, hvilket besigtigelseskonsulenten vurderer etableringen af korrekt mængde isolering vil koste.

DBF **opfordrer** klager til at vende tilbage med oplysninger om klager fortsat ønsker at bibeholde spørgsmålet om dækning af manglende isolering af tagrummet i ankenævnet og evt. alene bibeholde spørgsmålet om dækning af asbest beskrevet ovenfor i pkt. 6.

8. Inddækning på veluxvinduer

Klager kræver, at DBF skal dække udskiftning af inddækningen omkring to dobbelte Velux – tagvinduer og har indhentet tilbud på 19.400 kroner + moms fra [byggefirma].

DBF har den 12. maj 2023 meddelt dækning pr. kulance til udbedring af inddækningerne på de to dobbelte veluxvinduer.

Tilbuddet på 19.400 kroner + moms kan godkendes og er dækket af DBF pr. kulance. Af erstatningen fratrækker DBF 5.000 kroner i selvrisiko.

9. Isolering af lysninger ved veluxvinduer

Klager kræver, at DBF skal dække nedtagning af lysninger og opsætning af 2 lag gips, dampspærre på forskalling, isolering samt vindspærre. Indvendigt afsluttes med maling, spartling og afslutning til loft mv. Klager har indhentet et tilbud på 55.000 kroner + moms fra [bygefirma].

Besigtigelseskonsulenten har konstateret, at der i lysningen mod nord ses skimmel og fugtskjolder på gipsen og at der er alene benyttet 150 mm isolering. Nærmere fremgår af rapport 1 fra besigtigelsen den 9. maj 2022 vedr. forhold 4. (bilag D). Fotos fra besigtigelsen omhandlende det anmeldte forhold fremlægges som **bilag P**.

DBF har den 20. maj 2022 meddelt dækning til isolering af lyskasser i tagrum, samt pletmaling af samlingen i den ene lysning mod nord, hvor der kunne ses en skimmelaftegning samt nedvaskning forud med et svampedræbende middel.

Klager gør gældende, at der er konstateret råd/svamp og at gipsen kan ikke genanvendes.

På tidspunktet for besigtigelsen af konsulenten, var der alene skimmelaftegning et enkelt mindre sted og ingen rådgreb. Besigtigelseskonsulenten har i den forbindelse vurderet, at gipsen kan genanvendes og at udbedringen kan udføres for 10.000 kroner + moms.

Klager har ikke dokumenteret, at der skulle være råd/nedbrud i konstruktionen omkring vinduerne. Herudover er det nu 2 år siden, at DBF meddelte dækningstilsagn. Klager bærer selv risikoen for eventuelle forværrede følgeskader som følge af, at klager ikke har udbedret forholdet umiddelbart efter DBF's dækningstilsagn den 20. maj 2022. Klager gør herudover gældende, at der skal anvendes 2 lag gips i stedet for 1 lag.

Besigtigelseskonsulenten oplyser, at den omstændighed, at der anvendt 1 lag gips ikke har nogen sammenhæng med den konstaterede kondens, som alene skyldes den manglende isolering. DBF dækker derfor ikke etablering af 2 lag gips, da forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. pkt. 3.1 og 3.5 i vilkårene. Samlet fastholder DBF, at DBF ikke kan tilbyde at dække yderligere erstatning, end DBF den 20. maj 2022 har meddelt dækning til.

10. Fritsiddende samlinger i spær uden samledåse

Klager gør gældende, at DBF skal dække ulovligt el, som der er indhentet tilbud på for 9.875 kroner + moms.

Tilbuddet kan godkendes og er dækket af forsikringen. Af erstatningen fratrækker DBF 5.000 kroner i selvrisiko.

11. Køkken er monteret ovenpå gulvet

Klager kræver, at DBF skal dække, at gulvet skæres fri fra køkkenet og fuges og har i den forbindelse indhentet tilbud på 5.500 kroner + moms for udbedringen.

Besigtigelseskonsulenten har i forbindelse med besigtigelsen bemærket, at køkkenet er monteret ovenpå klikgulvet. Nærmere fremgår af rapport 3, forhold 2 fra den 9. maj 2022 (bilag F). Besigtigelseskonsulenten har ikke konstateret nogen former for skader, som følge af køkkenet er monteret på klikgulvet og forholdet udgør derfor ikke nærliggende risiko for skade og er derfor ikke dækket af forsikringen jf. pkt. 3.1 samt 3.5.

12. Sætning ved gulv i spisestue

Klager kræver, at DBF skal dække optagning af store dele af gulvet, for at komme ned og lave opretning og samtidigt ramme det gamle gulv igen med linjerne og har indhentet tilbud på 130.000 kroner + moms.

Besigtigelseskonsulenten har i forbindelse med besigtigelsen den 3. maj 2022 konstateret, at der i spisestuen er målt en nedbøjning på 1,5 cm til 2 cm og vurderer, at årsagen til nedbøjningen skyldes, at der på et tidspunkt er fjernet en bærende bjælke i etagen nedenunder. Nærmere omkring hvad konsulenten har konstateret, fremgår af besigtigelsesnotat 3 forhold 3 (bilag F).

Klager gør gældende, at enten mangler der en bærende bjælke under gulvet og ellers er den underdimensioneret/har sat sig.

Besigtigelsen konsulenten oplyser, at gulvet virker stabilt på trods af nedbøjningen og på trods af, at der tidligere i forbindelse med en renovering er fjernet en væg under det område, hvor nedbøjningen befinder sig. Hertil er der tale om en nedbøjning som strækker sig over 3- 4 meter (**bilag Q**). Billeder fra besigtigelsen fremlægges som **bilag R**.

Jf. ankenævnskendelsen 92079 udgjorde en nedbøjning på 1,5 cm over 2 meter ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Da gulvet forsat er stabilt og der alene er tale om en nedbøjning på under 0,5 cm pr. meter fastholder DBF, at det anmeldte forhold ikke udgør nærliggende risiko for skade og er derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

13. Gulvet ikke monteret efter forskrifterne

Klager kræver, at DBF skal optage gammelt gulv og reetablering inkl. ny isolering, nye sporplader med nye gulvvarmeslanger mv. og har i den forbindelse indhentet et tilbud på 254.368 kroner + moms.

Besigtigelseskonsulenten har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at gulvet flere steder giver sig lidt og knirker. Nærmere herom fremgår af rapport 3. forhold 1 (bilag F). Billeder fra besigtigelsen fremlægges som **bilag S**.

Følgende fremgår af tilstandsrapportens pkt. 18:

I flere vægge er gulvbelægning/gulvkonstruktion med bevægelse/knirkelyde ved personbelastning, bl.a. i køkken. alrum.

Den omstændighed at gulvet i ejendommen knirker er derfor nævnt i tilstandsrapporten og derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4.1.

Hertil udgør den omstændighed, at gulvet knirker lidt og giver sig ikke nærliggende risiko for skade og dermed ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. pkt. 3.1 samt 3.5 i vilkårene.

14. Vinduesparti i stue

Klager gør gældende, at som følge af, at vinduesparti i stuen er sunket, bør DBF dække nye vinduer, så der bliver plads til at rette rem og stolpe og efterfølgende montering af nyt gipsloft og har indhentet tilbud på 80.000 kroner + moms.

Besigtigelseskonsulenten har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at loftet lokalt er sunket 2,5 cm på cirka 1.5 meter hen over det store vinduesparti i stuen. Nærmere fremgår af besigtigelsesrapporten fra den 6. februar 2024 (bilag J).

Den 28. februar 2024 har DBF afvist dækning af den omstændighed, at loftet over vinduespartiet er sunket (bilag U).

Klager gør gældende, at årsagen til nedbøjningen er, at tidligere ejer sandsynligvis har fjernet en stolpe, der har båret den gamle rem og DBF skal dække nye vinduer samt nyt gips loft.

DBF's konsulent oplyser, at årsagen til nedbøjningen er, at man i forbindelse med renovering af ejendommen har fjernet de gamle bærende vinduer har erstattet disse med ikke bærende, men har i den forbindelse etableret 2 nye stolper fordelt over vindueshullets længde på 5,1 meter. Konsulenten vurderer, at bæreevnen efter etablering af de to stolper er intakt og der er ikke konstateret følgeskader eller andre skader som følge af nedbøjningen.

Den omstændighed, at loftet over vinduespartiet lokalt er sunket 2,5 cm på 1.5 meter, udgør alene et kosmetisk forhold, som ikke udgør nærliggende risiko for skade. Det anmeldte forhold i form af nedbøjning af loftet over vinduespartiet udgør derfor ikke en skade i ejerskitteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5. Hertil har DBF den 28. februar 2024 meddelt dækning til fastgørelse af spær til remmen (bilag U).

DBF er herudover indstillet på at dække eventuelle følgeskader i form af reparation af revner i stuen ved vinduespartiet og afsluttende malerbehandling lokalt det sted, hvor revnerne befinder sig.

15. Manglende adgang til krybekælder

Klager kræver, at DBF bør dække etablering af adgangsvej til krybekælderen og har indhentet et tilbud på 14.500 kroner + moms.

Den omstændighed, at der ikke er adgang til en krybekælder, udgør ikke i sig selv nærliggende risiko for skade. Der er heller ikke krav i bygningsreglementet fra 1961 om, at der skal være adgang til krybekælder.

DBF fastholder derfor, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen jf. pkt. 3.1 samt 3.5 i vilkårene, og at forholdet heller ikke udgør en ulovlig bygningsindretning, jf. pkt. 16.1.

DBF afventer ankenævnets kendelse

Når DBF har modtaget klagers svar vedr. opfordring i pkt. 7, afventer DBF ankenævnets kendelse."

Klagerens advokat har i mail af 11/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringsselskabets vurdering af skadesomfang og omkostninger til afhjælpning.

Forsikringsselskabet anfører fejlagtigt i indledningen at der ikke er 'skader' - selskabet skal dække såvel konkrete skader som forhold, hvor der er risiko for skader.

Sagen kan ikke afgøres uden et uvildigt syn og skøn, hvorfor sagen bør finde sin afgørelse ved domstolene, så en neutral skønsmand kan vurdere omfanget af skader og forhold der udgør en risiko for skader; og hvor det samtidig vurderes, hvad det kræver at afhjælpe forholdene på en rimelig måde."

Ankenævnet for Forsikring

10.

101177

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Nævnet har fået forelagt en række håndværkertilbud indhentet af klageren og en liste over mangler, hvis indhold i det væsentlige er inddraget nedenfor under "nævnets udtaler".

Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af tilstandsrapport af 6/3 2021 fremgår bl.a.:

"Beboelse – Tag

Nr. 4

Vurdering Gråt hus

Skade Nederst ved skotrende mod sydøst er der en mindre lidt løstsiddende tagplade, og metalprofil ved vindskede er ikke tilpasset, samt bølgeklodser og fodblik er lidt løstsiddende.

Risiko Ved besigtigelsen skønnes forholdet af mindre betydning.

...

Nr. 7

Vurdering Gråt hus

Skade Der mangler tætning i samling mellem tagbelægning og kant af skotrender.

Risiko Ved besigtigelsen skønnes der ikke at være tegn på følgeskader.

...

Skader inde i beboelse

Beboelse – Stueplan – Entre/køkken/alrum/stue

Nr.18

Vurdering Gråt hus

Skade I flere rum er gulvbelægning/gulvkonstruktion med bevægelse/knirkelyde ved personbelastning bla. i køkken-alrum."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 9/5 2022 (bilag D) fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Forhold 1 skotrende løs og med hul

Forhold 2 rygning ikke ventileret og monteret forkert

Forhold 3 lægter monteret forkert.

Forhold 4 lysning i velux vinduer med manglende isolering, kondens problemer.

...

Forhold 1 markeret med rød

Forhold 2 markeret med blå

Forhold 3 er på hele tagfladen.

Forhold 4 markeret med orange

Beskrivelse/ årsag/konklusion:

Forhold 1

Konstruktion/opbygning:

Tagkonstruktionen er et sadeltag med gitterspær. Tagbelægningen er bølgeeternit lagt på taglægger 38x73mm. Skotrenden ses lavet med tomme brædder og en papbelægning. Der ses isoleret i tagrummet med ca. 150mm isolering.

Beskrivelse:

FT anviser sin skotrende hvor den ses lavet med 1 lag tagpap, anmeldelsen går på at den er løs og med huller. Se foto 56.

I bunden af skotrenden mod vest ses der et mindre hul i tagpappen, og det ses at man har skruet tagskruer ned i skotrenden. Se foto 57 og 78 Der ses flere steder hvor man har skruet ned i skotrenden, samt at der mangler bølgeklodser under tagpladerne i skotrenden, til at sikre mod bla. Fygesne. Se foto 68 og 682.

I skotrenden mod øst, i bunden ses den afsluttet mod vindskeden, med her kører pappen ikke helt op.

Indvendigt i tagrummet ses der ingen tegn på utætheder fra skotrenden, træet ser fint ud, og i god kondition. Se foto 276 til 282

Konklusion:

Skotrenden ses lavet med 1 lag tagpap. Der ses ingen utætheder ved besigtigelsen. Levetiden på en standard over-pap er ca. 15-20år. Der ses tagskruer sku ned i skotrenden, men hvis man monterer de manglende skumklodser, vurderes det at hullerne vil være bag dem, og derved burde der ikke kunne komme vand ind til hullerne.

Alderen på det skadede:

Taget er lavet i 2019 ifølge tagtabellen.

Aktuelle skader:

Der ses ingen skader

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:

Nej det vurderes ikke at have konstruktiv betydning, men der skal sættes skumklodser mellem skotrende og tagplader, ellers er der risiko for vandindtrængen samt fygesne.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Konstruktionen er lovlig.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja forholdet har været tilstede ved overtagelsen. D. 07-04-2021

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

Tagkonstruktionen er et sadeltag med gitterspær. Tagbelægningen er bølgeeternit lagt på taglægger 38x73mm. Skotrenden ses lavet med tomme brædder og en papbelægning. Der ses isoleret i tagrummet med ca. 150mm isolering.

Beskrivelse:

FT anviser sin rygning, som han anmelder er monteret forkert, samt ikke er ventileret. Se foto. 76 Rygningen ses skruet helt ned i kanten af rygningsspladen, og når man ser ind i tagrummet sidder skruerne fra rygningen kun fast i tagpladen, og ikke ned i et lægte som anbefalet. Se foto 88 og 189.

Der ses fine ventilations muligheder i udhængene rundt om huset. Se foto. 77 og 211

Der måles heller ingen forhøjet fugt i tagrummet, som der netop ville være hvis konstruktionen ikke var ventileret ordentligt. Se foto 83-84

Konklusion:

Rygningen ses monteret forkert i forhold til anvisningerne, men der ses ingen skader af dette. Der er monteret skumklodser under rygningspladerne, som gør at der ikke er ventilation i kippen, men heller ikke her ses der skader af dette, der måles heller ikke fugt i konstruktion, som ville komme af manglende ventilation

Alderen på det skadede:

Taget er fra 2019

Aktuelle skader:

ingen skader

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:

Det har ikke en konstruktiv betydning, men da rygningspladerne kun er fastgjort i tagpladerne, er der risiko for at de går løse på sigt.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Konstruktionen er lovlig.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja anmeldte forhold har været tilstede.

Beskrivelse/ årsag/konklusion:**Forhold 3****Konstruktion/opbygning:**

Tagkonstruktionen er et sadeltag med gitterspær. Tagbelægningen er bølgeeternit lagt på taglægter 38x73mm. Skotrenden ses lavet med tomme brædder og en papbelægning. Der ses isoleret i tagrummet med ca. 150mm isolering.

Beskrivelse:

FT anviser tagrummet, hvor han anmelder at lægterne skulle være monteret forkert. Se foto 227. Det ses at lægteafstanden er kørt lidt skævt, flere steder ses pladerne kun at ligge halvt ind på lægtet. Se foto. 108-109.

Da lægterne ligger 'forkert' skal tagskruerne skrues skråt i, dette ses udvendigt, der ses ingen utætheder fra dette og derfor vurderes skruerne at slutte tæt.. Se foto 250

Der er brugt plastikkiler og træklodser til at brikke lægterne op flere steder, dette er ikke ulovligt eller forkert.

Ligesom det heller ikke er ulovligt at skrue taglæggerne fast Se foto 115-116.

Et par steder ses lægterne samlet med træklodser ude i spærfaget. Se foto 118.

Konklusion:

Det kan konstateres at lægterne sidder med uens afstand, og flere steder ligger pladerne ikke på lægterne som producenten forskriver. Dette gør at flere tagskruer udvendigt er meget skråt skruet i, men der ses ingen skader eller opfugtning af dette, og de vurderes derfor tætte. Lægterne er

ej heller skruet fast til skotrenden. Men der ses ingen skader grundet dette, hverken opfugtning eller andet på konstruktionen.

Alderen på det skadede:

Taget er fra 2019

Aktuelle skader:

Ingen skader

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:

Nej det vurderes ikke at have konstruktiv betydning.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Konstruktionen er lovlig.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja forholdet har været til stede ved overtagelsen.

Forhold 4**Konstruktion/opbygning:**

Tagkonstruktionen er et sadeltag med gitterspær. Tagbelægningen er bølgeeternit lagt på taglægger 38x73mm. Skotrenden ses lavet med tomme brædder og en papbelægning. Der ses isoleret i tagrummet med ca. 150mm isolering. Der ses 5 velux vinduer i tagfladerne, 2 stk dobbelt vinduer og et enkelt.

Beskrivelse:

FT anviser sine lysninger indvendigt hvor de har haft kondensproblemer. Se foto 38.

I lysningen mod nord ses der skimmel og fugtskjolder på gipsen. Se foto 41

I loftrummet ses de to lysningskasser til dobbeltvinduerne uden isolering. Se foto 175-177

Lysningskassen til det enkelte vindue ses udført med isolering ca. 150mm. Se foto 169-171

Det ses at lysningerne er lavet med et lag gips i alle kasser. Se foto 173.

Konklusion:

Det skimmel og fugtskjolder som ses indvendigt i lysningen må tilskrives den manglende isolering. Der dannes kondens når varmen fra huset møder den kolde luft fra tagrummet, ved lysningerne når de ikke er isoleret.

Alderen på det skadede:

Taget er fra 2019

Aktuelle skader:

Der ses fugtskjolder og skimmel i lysninger

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:

Nej det har ikke en konstruktiv betydning, men der er nærliggende risiko for yderligere fugt/kondens problemer, samt at det ene lag gips tager skade hvis forholdet ikke udbedres.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Ja den er lovlig men ikke sædvanlig.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja forholdet har været tilstede ved overtagelsen.

Tilstandsrapport:**Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:**

Pkt. 2 Inddækninger ved skråvinduer er stedvist ikke helt tætsluttende til tagbelægningen, bla. mod nord

pkt. 4 Nederst ved skotrende mod sydøst er der en mindre lidt løstsiddende tagplade, og metalprofil ved vindskede er ikke tilpasset, samt bølgeklodser og fodblik er lidt løstsiddende.

Pkt. 7 Der mangler tætning i samling mellem tagbelægning og kant af skotrender..
Ved besigtigelsen skønnes der ikke at være tegn på følgeskader"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 9/5 2022 (bilag E) fremgår bl.a.: "**Anmeldte forhold omhandler:**

Forhold 1 manglende nortonbånd samt insektnet og vindkasser.

Forhold 2 isolering dækket af asbest støv

Beskrivelse/årsag/konklusion:**Forhold 1****Konstruktion/opbygning:**

Tagkonstruktionen er et sadeltag med gitterspær. Tagbelægningen er bølgeeternit lagt på taglægger 38x73mm. Tagrummet ses isoleret med ca. 150mm isolering,

Beskrivelse:

FT anmelder manglende nortonbånd mellem tagpladerne.

Der ses specielt ved skotrenderne lysindfald mellem tagpladerne, samt i rygningen på hele huset, se foto 117.

Resten af tagfladen ses der ikke mere lysindfald end normalt, kun omkring samlinger ses der lidt lys i bunden men det vurderes uden betydning. 198

Der kan ikke ses skader i tagrummet, som følge af manglende nortonbånd.

FT anmelder også manglende insekt net i udhænget, samt vindkasser.

Der ses intet insekt net i udhængene. Se foto 213

Vindkasser/vindspærre, ses inde fra tagrummet, her går murværket op og stopper ca. 5 cm under taget. Og danner der ved vindspærre se foto 194

Konklusion:

Det vurderes at der mangler nortonbånd på pladerne ved og omkring skotrenden, samt rygningen.

Det kan også konstateres at der mangler insekt net i udhængende, som der forskrives i ventilationsåbninger i tagkonstruktioner. Der ses en vindspærre i form af ydervæggene som går op til ca. 5 cm under taget.

Alderen på det skadede:

Taget er lavet i 2019

Aktuelle skader:

Der ses ingen skader

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:

Nej det har ikke konstruktiv betydning, der vurderes heller ikke at være nærliggende risiko for skader da taget har stået siden 2019, og der ses ingen skader, eller tegn på opfugtning, grundet det manglende bånd.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Konstruktionen er lovlig.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja anmeldte forhold har været tilstede ved overtagelsen d. 07-04-2021

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

Tagkonstruktionen er et sadeltag med gitterspær. Tagbelægningen er bølgeeternit lagt på taglægger 38x73mm. Tagrummet ses isoleret med ca. 150mm isolering,

Beskrivelse:

FT anmelder at isoleringen i tagrummet er dækket med asbest støv.

Den gamle tagbelægning var bølgeeternit med asbest, og der kan derfor sagtens være drysset støv og småskaller fra pladerne ned på isoleringen ved demontering af det gamle tag. Der ses støv på isoleringen ved besigtigelsen. Se foto 233-235

Det kan dog ikke bekræftes hvor stort et omfang der ses asbeststøv, da det jo er helt normalt der ses støv i et tagrum.

Konklusion:

Det kan ikke bekræftes hvor stort et omfang der er tale om, det kan kun bekræftes at den gamle tagbelægning var med asbest.

Alderen på det skadede:

Isoleringen er den oprindelige fra 1965

Aktuelle skader:

Der ses ingen skader.

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:

Nej det har ikke en konstruktiv betydning, eller nærliggende risiko.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Ja den er lovlig og sædvanlig.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja det har været til stede ved overtagelsen.

Ankenævnet for Forsikring

16.

101177

Tilstandsrapport:

Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:

Intet relevant.

Fra sælgeroplysninger:

Intet relevant."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 10/5 2022 (bilag F) fremgår bl.a.: "**Anmeldte forhold omhandler:**

Forhold 1 gulv fejl monteret

Forhold 2. køkken monteret på gulv.

Forhold 3 sætning på gulv ved spisestue.

Beskrivelse/ årsag/konklusion:

Forhold 1

Konstruktion/opbygning:

Strøkonstruktion med isolering, gulvspånplader, varmfordelingsplader, gulvvarmeslanger, skum underlag, afslutte med 14mm klikgulv.

Beskrivelse:

FT anviser sit gulv i stue/køkken området, hvor de har konstateret at det giver sig, og er lagt 'forkert'. Se foto 13

Ved besigtigelsen mærkes gulvet flere steder at give sig let, og knirke.

Ved alle dørhuller ses gulvet brudt, og dækket med alu-skinne. Se foto 10-11

Der laves kontrol af gulvet med loddestok, der ses mindre skævheder flere steder. Se foto. 17 til 19.

Ved besigtigelsen kører FT's robotstøvsuger, denne model vasker også gulv, men den efterlader vandpytter flere steder som ikke er godt for gulvet da samlingerne ses med fas, og vandet kan samle sig i samlingerne. Se foto 12

Det bemærkes at gulvkonstruktionen er anmærket i TR pkt. 18

Konklusion:

Det knirkene samt let fjedrende gulv må tilskrives underlaget som ikke er lavet godt nok. Der er lunger flere steder som gør at gulvet kan give sig og komme med lyde.

Alderen på det skadede:

Gulvet vurderes at være fra 2019 hvor huset er total renoveret

Aktuelle skader:

Der ses ingen skader

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:

Nej det vurderes ikke at have en konstruktiv betydning.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Konstruktionen er lovlig, den er dog ikke lavet præcis og lige nok.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja anmeldte forhold har været tilstede, da det også er beskrevet i TR pkt. 18.

Forhold 2**Konstruktion/opbygning:**

Strøkonstruktion med isolering, gulvspånplader, varmfordelingsplader, gulvvarmeslanger, skum underlag, afslutte med 14mm klikgulv. Standard modul køkkenelementer.

Beskrivelse:

FT anviser sit køkken hvor de har konstateret at køkkenet er monteret oven på klikgulvet. Se foto. 1

Det ses i begge sider af køkkenet at man har monteret elementerne på klikgulvet. Se foto 4-5 Gulvet ses ikke at stå op i samlingerne eller på anden vis skadet, af at køkkenet står på det, og re-elt låser det.

Gulvet er også her let eftergivende og knirker stedvis, som de resterende gulve i stueetagen.

Konklusion:

Det kan konstateres at køkkenet står på gulvet, dette er mod anbefalinger og liggevejledninger. Men der ses ingen skader grundet dette. Den knirken og eftergivenhed som er til stede, ses i alle rum i stueetagen. Og vurderes ikke at skyldes at køkkenet står på gulvet.

Alderen på det skadede:

Fra renoveringen i 2019

Aktuelle skader:

Der ses ingen skader.

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:

Det har ingen konstruktiv betydning ved besigtigelsen, og der vurderes heller ikke nærliggende risiko.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Ja konstruktionen er lovlig.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja forholdet har været til stede ved overtagelsen.

Forhold 3**Konstruktion/opbygning:**

Strøkonstruktion med isolering, gulvspånplader, varmfordelingsplader, gulvvarmeslanger, skum underlag, afslutte med 14mm klikgulv.

Beskrivelse:

FT anviser gulvet i spise afdelingen, her har de konstateret en større nedbøjning. Se foto 13.

Når man kigger hen langs gulvet fra enden kan man godt se at der er nedbøjning i det område under spisebordet, se foto 688

Der måles med laser en nedbøjning på ca. 1,5-2cm hvor det er værst. Se foto 22 til 27.

Ankenævnet for Forsikring

18.

101177

I kælderen under det nedbøjede område ses der en bærende bjælke som er pakket ind i gips. Se foto 28.

Ifølge plantegningerne fra 1965 har der stået en væg ved den bærende rem, da huset er blevet opført. se foto 689

Der ses ingen skader eller andet i kælderloftet grundet nedbøjningen. Se foto 30

Konklusion:

Nedbøjningen må tilskrives den bærende bjælke som er lagt ind i stedet for den oprindelige væg. Denne har sat sig, og derfor ses der nedbøjning på gulvet oppe over. Gulvet virker stabilt trods nedbøjning.

Alderen på det skadede:

Gulvet er fra renoveringen i 2019, det kan ikke dokumenteres om den bærende bjælke også er lagt op på samme tidspunkt.

Aktuelle skader:

Der ses nedbøjning på gulvet på ca. 2cm, men ellers ingen skader.

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:

Nej det vurderes ikke at have konstruktiv betydning, gulvet virker stabilt.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsetidspunkt):

Ja konstruktionen er lovlig, om den er sædvanlig kan ikke vurderes.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja forholdet har været tilstede ved overtagelsen.

Tilstandsrapport:

Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:

Pkt. 18 I flere rum er gulvbelægning/gulvkonstruktion med bevægelse/knirkelyde ved personbelastning, bla. i køkkenalrum

Fra sælgeroplysninger:

Intet relevant.

Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (burde BS have set det?)

Nej

Er der grundlag for regres?: JA/NEJ

Nej"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 6/2 2022 (bilag J) fremgår bl.a.: "**Anmeldt forhold omhandler:** Sunket loft og vindues overligger, ved stort vinduesparti i stuen.

...

Konklusion:

Det anmeldte forhold skal tilskrives dårlig håndværksmæssig udførelse.

Ved gennemgang af loftet ses det lokalt sunket op til 2,5cm på ca. 1,5meter og generelt med skævheder, hen over det store vinduesparti i stuen. Man har skiftet vinduespartierne i 2020 under en opfattende renovering, de tidligere vinduer har været bærende elementer som det ses på byggetegningerne. De nye vinduer er ikke lavet til at bærer, men man har lavet forstærkninger ved lodposterne, i form af 95x95mm stolper. I alt se der 2 stk. stolper fordelt over det vindues hullet længde på ca. 5,1 meter. Den nye opbygningen vurderes at være fin i forhold til bæreevne, men taget har sat sig da man fjernede de gamle vinduer, og dette har man ikke rettet op da man monterede de nye. Generelt ses håndværket dårligt udført, lysningen er lavet skæv, og samlingerne ses at revne i overgang mellem gips og murværk, muligvis grundet manglende armeringsstrimmel i spartel. Det ses også at man har løsnet nogle af spærene fra den gamle tag rem, og spærene mangler nu fastgørelse til remmen, da de gamle stiksøm er skåret over. Dette er ikke hensigtsmæssig, da spærene altid skal være fastgjort ved tag rem, og derfor kan de nu bevæge sig en smule, og er muligt det også er skyld i de revner der ses i samlingerne ved lysning og væg.

Huset er fra 1965, man har renoveret det hele i 2020

Det anmeldte forhold ses ikke lavet efter sædvanlig byggeskik. Der mangler fastgørelse, og det ses lavet med en større sætning på taget.

Der ses revner i overgangen mellem lysning og ydervæg, som muligt skyldes bevægelse i spærene som ikke er fastgjort korrekt. Og generelt ses loft og lysning med væsentlige skævheder.

Forholdet har været tilstede ved overtagelsen.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Byggesag 1965

Observationer og målinger

Plantegning

...

Det anmeldte område omkring vinduespartiet i stuen markeret med rød

Områder hvor der er demonteret tagplader for at se ned i konstruktionen markeret med blå

Principskitse: konstruktionen

...

Indvendigt

...

Indvendigt ses lofter og lysning med synlige skævheder, værst er det i venstre side, her ses lokalt 2,5cm skævhed Loft og lysning er gennemgået med laser.

...

Lysningen ses lavet i gips, og der ses revner i overgangen mellem ydermur og gips i begge sider af vinduespartiet

...

Der ses sat 95x95mm stolper ud for lodposterne (2stk.), som hjælper tagremmen til at bærer tagets vægt.

...

Vindues partierne måles uden nogle skævheder, er kun loft og lysning som er skævt.

...

Udvendigt tages der tagplader af to steder for at se konstruktionen, det er den oprindelige tagrem som ligger hen over vinduespartiet i fuld længde på ca 5,5meter

...

Det ses at man har rettet spærene op partielt, dog stadig meget skævt, og spærene ses ikke fastgjort korrekt til tagremmen, de gamle stiksøm er skåret over

...

Lokalt måles en skævehed på spærene på ca 2,5cm, på et spænd på ca 1,5meter

...

Det har ikke været muligt at tilgå tagremmen fra loftrummet, grundet manglende underlag samt højde

Tilstandsrapport

Side 20 pkt. 3.2

Udbedring og økonomi

Spær skal fastgøres korrekt til tagremmen. Når man er i gang kan man forsøge at hæve spærene partielt, så de bliver mere ens i højden, og derved bliver loftet også mere lige indvendigt. Det vil give nogle reparationer til en maler, på både loft og lysningen. Muligt at gipsen på lysningen skal skiftes, da den muligvis bliver forkort.

Lysningen vil ikke blive rettet op, af man retter spærene, det anbefales at den laves om, da underlaget er lavet skævt og dårligt. Der ses revner i overgangen mellem lysning og ydervæg, som netop skyldes dårlig udførelse, samt manglende fastgørelse af spær.

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

Fastgørelse af spær, samt lokal opretning.	10-15.000kr
maler reparation på loft og lysning, udskiftning af evt. gips ikke med	4-5000kr
ny opbygning af lysning over vinduesparti	15-17000kr
maler rep efter opretning af spær, på 4-5000kr udgår hvis der laves ny lysning."	

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

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

sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

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 misvi-

sende eller klart ufyldstgørende, 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.

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1.

...

4.12 Forhold under 5000 kr.

...

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1 Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på påførelses-/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen. Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne. Undtagelser til pkt. 16.1: a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt b) Forhold vedrørende manglende lofthøjde. Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen underdette pkt. 16.1."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1965 og efter det oplyste totalrenoveret i 2019 – den 7/4 2021. Klageren anmeldte den 28/3 2022 en række skader til forsikringen. Klageren er uenig med selskabet i såvel skadesomfang som udbedringsomkostninger. Klageren har anført, at sagen ikke kan afgøres uden et uvildigt syn og skøn og derfor bør afgøres ved domstolene.

Det fremgår af tilstandsrapport af 6/3 2021, at "**beboelse – Tag Nr. 4 Vurdering** Gråt hus **Skade** Nederst ved skotrende mod sydøst er der en mindre lidt løstsiddende tagplade, og metalprofil ved vindskede er ikke tilpasset, samt bølgeklodser og fodblik er lidt løstsiddende. **Risiko** Ved besigtigelsen skønnes forholdet af mindre betydning. ... **Nr. 7 Vurdering** Gråt hus **Skade** Der mangler tætning i samling mellem tagbelægning og kant af skotrender. **Risiko** Ved besigtigelsen skønnes der ikke at være tegn på følgeskader. ... **Skader inde i beboelse Beboelse – Stueplan –**

Entre/køkken/alrum/stue Nr.18 Vurdering Gråt hus **Skade** I flere rum er gulvbelægning/gulvkonstruktion med bevægelse/knirkelyde ved personbelastning bla. i køkken-alrum".

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 9/5 2022, at "tagkonstruktionen er et sadeltag med gitterspær. Tagbelægningen er bølgeeternit lagt på tag-lægter 38x73mm. Skotrenden ses lavet med tomme brædder og en papbelægning. Der ses isoleret i tagrummet med ca. 150mm isolering.

Beskrivelse: FT anviser sin skotrende hvor den ses lavet med 1 lag tagpap, anmeldelsen går på at den er løs og med huller. Se foto 56. I bunden af skotrenden mod vest ses der et mindre hul i tagpappen, og det ses at man har skruet tagskruer ned i skotrenden. Se foto 57 og 78 Der ses flere steder hvor man har skruet ned i skotrenden, samt at der mangler bølgeklodser under tagpladerne i skotrenden, til at sikre mod bla. fygesne. Se foto 68 og 682 I skotrenden mod øst, i bunden ses den afsluttet mod vindskeden, med her kører pappen ikke helt op. Indvendigt i tagrummet ses der ingen tegn på utætheder fra skotrenden, træet ser fint ud, og i god kondition. Se foto 276 til 282 **Konklusion:** Skotrenden ses lavet med 1 lag tagpap. Der ses ingen utætheder ved besigtigelsen. Levetiden på en standard over-pap er ca. 15-20år. Der ses tagskruer skuert ned i skotrenden, men hvis man monterer de manglende skumklodser, vurderes det at hullerne vil være bag dem, og derved burde der ikke kunne komme vand ind til hullerne. **Alderen på det skadede:** Taget er lavet i 2019 ifølge tagtabellen. **Aktuelle skader:** Der ses ingen skader **Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:** Nej det vurderes ikke at have konstruktiv betydning, men der skal sættes skumklodser mellem skotrende og tagplader, ellers er der risiko for vandindtrængen samt fygesne. **Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):** Konstruktionen er lovlig. **Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:** Ja forholdet har været tilstede ved overtagelsen. D. 07-04-2021"

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 6/2 2024, at "**anmeldt forhold omhandler:** Sunket loft og vindues overligger, ved stort vinduesparti i stuen. ... **Konklusion:** Det anmeldte forhold skal tilskrives dårlig håndværksmæssig udførelse. Ved gennemgang af loftet ses det lokalt sunket op til 2,5cm på ca. 1,5 meter og generelt med skævheder, hen over det store vinduesparti i stuen. Man har skiftet vinduespartierne i 2020 under en opfattende renovering, de tidligere vinduer

har været bærende elementer som det ses på byggetegningerne. De nye vinduer er ikke lavet til at bære, men man har lavet forstærkninger ved lodposterne, i form af 95x95mm stolper. I alt se der 2 stk. stolper fordelt over det vindues hullet længde på ca. 5,1 meter. Den nye opbygning vurderes at være fin i forhold til bæreevne, men taget har sat sig da man fjernede de gamle vinduer, og dette har man ikke rettet op da man monterede de nye. Generelt ses håndværket dårligt udført, lysningen er lavet skæv, og samlingerne ses at revne i overgang mellem gips og murværk, muligvis grundet manglende armeringsstrimmel i spartel. Det ses også at man har løsnet nogle af spærene fra den gamle tag rem, og spærene mangler nu fastgørelse til remmen, da de gamle stiksøm er skåret over. Dette er ikke hensigtsmæssig, da spærene altid skal være fastgjort ved tag rem, og derfor kan de nu bevæge sig en smule, og er muligt det også er skyld i de revner der ses i samlingerne ved lysning og væg. Huset er fra 1965, man har renoveret det hele i 2020 Det anmeldte forhold ses ikke lavet efter sædvanlig byggeskik. Der mangler fastgørelse, og det ses lavet med en større sætning på taget. Der ses revner i overgangen mellem lysning og ydervæg, som muligt skyldes bevægelse i spærene som ikke er fastgjort korrekt. Og generelt ses loft og lysning med væsentlige skævheder. Forholdet har været tilstede ved overtagelsen. ... **Principskitse: konstruktionen** ... Indvendigt ... Indvendigt ses lofter og lysning med synlige skævheder, værst er det i venstre side, her ses lokalt 2,5cm skævhed Loft og lysning er gennemgået med laser. ... Lysningen ses lavet i gips, og der ses revner i overgangen mellem ydermur og gips i begge sider af vinduespartiet ... Der ses sat 95x95mm stolper ud for lodposterne (2stk.), som hjælper tagremmen til at bærer tagets vægt. ... Vindues partierne måles uden nogle skævheder, er kun loft og lysning som er skævt. ... Udvendigt tages der tagplader af to steder for at se konstruktionen, det er den oprindelige tagrem som ligger hen over vinduespartiet i fuld længde på ca 5,5meter ... Det ses at man har rettet spærene op partielt, dog stadig meget skævt, og spærene ses ikke fastgjort korrekt til tagremmen, de gamle stiksøm er skåret over ... Lokalt måles en skævehed på spærene på ca 2,5cm, på et spænd på ca 1,5meter ... Det har ikke været muligt at tilgå tagremmen fra loftrummet, grundet manglende underlag samt højde **Tilstandsrapport** Side 20 pkt. 3.2 **Udbedring og økonomi** Spær skal fastgøres korrekt til tagremmen. Når man er i gang kan man forsøge at hæve spærene partielt, så de bliver mere ens i højden, og derved bliver loftet også mere lige indvendigt. Det vil give nogle reparationer til

en maler, på både loft og lysningen. Muligt at gipsen på lysningen skal skiftes, da den muligvis bliver forkort. Lysningen vil ikke blive rettet op, af man retter spærene, det anbefales at den laves om, da underlaget er lavet skævt og dårligt. Der ses revner i overgangen mellem lysning og ydervæg, som netop skyldes dårlig udførelse, samt manglende fastgørelse af spær. Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms): Fastgørelse af spær, samt lokal opretning. 10-15.000kr maler reparation på loft og lysning, udskiftning af evt. gips ikke med 4-5000kr ny opbygning af lysning over vinduesparti 15-17000kr maler rep efter opretning af spær, på 4-5000kr udgår hvis der laves ny lysning".

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

Skotrende

Klageren ønsker, at selskabet dækker "komplet skotrende incl. tagplader langs skotrenden skal optages, og ligges igen". Klageren har indhentet tilbud på udbedring af 12/11 2023 ekskl. moms på 33.800. Klageren har anført, at skotrenden "ligger løst, der er en revne, der er skåret hul i, der er skruet tagskruer igennem. De er afsluttet forkert udvendigt, De er uden opkandt og montering invendigt (kun et lag tagpap)".

Selskabet har afvist dækning. Selskabet har anført, at hullet i skotrenden udgør nærliggende risiko for skade, hvis dette ikke lukkes, men at selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at udbedringen kan foretages for cirka 1.000 kr. og derfor ikke er dækket i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 4.12. Hvad angår de manglende bølgeklodser, har selskabet afvist dækning med henvisning til, at klageren som følge af oplysningerne i tilstandsrapporten har haft en forventning om, at der skal tilpasses bølgeklodser mv. Forholdet er derfor ikke dækket i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 4.1. Hvad angår, at klageren har anført – at skotrenden ligger løst, der er skruet tagskruer igennem og skotrenden er afsluttet forkert udvendigt samt at skotrenden er uden opkant og monteret alene med et lag tagpap – har selskabet påpeget, at den omstændighed, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt optimalt, ikke i

Ankenævnet for Forsikring

25.

101177

sig selv er afgørende for, om et forhold er dækket under ejerskifteforsikringen. Selskabet har anført, at selskabets besigtigelseskonsulent 1 år efter klagerens overtagelse af ejendommen ikke har konstateret tegn på skader som følge af det anmeldte forhold. Selskabet har anført, at "hertil vurderer konsulenten, at hvis klager etablerer bølgeklodser, hvilket ikke er dækket af forsikringen som følge af anmærkninger i tilstandsrapporten, vil der ikke være nærliggende risiko for skade fremadrettet uanset måden skotrenden er monteret på".

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. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved skotrenden, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af selskabets taksatorrapport, at der ikke er konstateret tegn på skader som følge af de anmeldte forhold, og herunder "der ses tagskruer skuet ned i skotrenden, men hvis man monterer de manglende skumklodser, vurderes det at hullerne vil være bag dem, og derved burde der ikke kunne komme vand ind til hullerne".

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten er oplyst om, at der skal tilvirkes nye tilpassede skum/bølgeklodser under rygningen.

Monteringen af rygningen

Nævnet ligger til grund, at der ikke længere er en tvist mellem klageren og selskabet vedrørende dette forhold.

Udhæng

Ankenævnet for Forsikring

26.

101177

Klageren ønsker, at selskabet dækker, at "nuværende udhæng tages ned og der rettes op, så nye hvid malet brædder opsættes. Dertil insektnet monteres". Klageren har indhentet tilbud på 29.600 kr. ekskl. moms. Klageren har anført, at "udhæng er ikke udfærdiget korrekt, og dermed med god ventilation", at det "vil give skade, samt skal noteres i tilstandsrapport ved kommende salg", og at "der er værdi forringelse af konstruktionen, samt mulighed for skade. Huset har gennemgået en TOTAL renovering i 2019 hvorfor TAGET burde leve op til Gældende foreskrifter".

Hvad angår forsikringens basisdækning har selskabet afvist dækning med henvisning til, at der nu tre år efter overtagelsen ikke er konstateret nogen former for skade som følge af den måde tagrummet og udhænget er ventileret på. Hvad angår den udvidede dækning har selskabet afvist med henvisning til, at klageren ikke har påvist, at måden, udhænget er ventileret på, udgør en ulovlig bygningsindretning.

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

Hvad angår forsikringens udvidede dækning finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Nortonbånd, insektnet og vindkasser

Klageren ønsker, at selskabet dækker, at "alle tagplader monteres der nortonbånd på, insektnet monteres der hvor dette er nødvendigt, samt vindspærre diverse steder". Klageren har indhentet tilbud på 28.000 kr. ekskl. moms. Klageren har anført, at "da taget pt. er meget utæt, er der mere ventilation, end når tagbelægningen er udbedret", og at "bl.a. vil nortonbånd lukke større dele af ventilationsarealet, og der vil opstå skader".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret nogen former for skader som følge af det anmeldte forhold ved besigtigelsen 1 år efter overtagelsen, og at "hertil har klager heller ikke nu 3 år efter overtagelsen påvist, at der er skader i tagkonstruktionen som forhold af det manglende nortonbånd ved rygning og skotrenden". Selskabet har anført, at det anmeldte forhold ikke giver nærliggende risiko for skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold omkring de manglende nortonbånd, insektnet og vindspærre, der 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 taget efter det oplyste er fra 2019, at klageren overtog den forsikrede ejendom den 7/4 2021, og at der ikke er godtgjort skade i ejerskifteforsikringens forstand som følge af, at der ikke er monteret nortonbånd.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 9/5 2022, at de manglende nortonbånd ingen konstruktiv betydning har, og at konstruktionen er lovlig.

Hvad angår forsikringens udvidede dækning finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Montering af lægter/tagplader lagt på kiler

Klageren ønsker at selskabet dækker en "komplet tagbelægning skal demonteres, for at eftersømme, og lægge plader igen", og at "der stilles krav til opklodsning samt indirekte sømning". Klageren har indhentet tilbud på henholdsvis 215.000 kr. ekskl. moms og 4.500 kr. ekskl. moms. Klageren har anført, at "de anvendte skruer er uden styrke, og kan knække som tændstikker. Byggeloven, Angiver at alle konstruktioner skal udføres statiske korrekte", og at "anvendelse af skruer er ikke statiske korrekte, og skal erstattes af søm eller lign. som er godkendte til pågæl-

Ankenævnet for Forsikring

28.

101177

dende udførelse, samt har styrketal for klipning". Hvad angår opklodsning af kiler og indirekte sømning har klageren anført, at de "anviste kiler er ikke godkendte til deres anvendelse."

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret nogen skader som følge af det anmeldte forhold, og at klageren ikke har påvist, at forholdet givet nærliggende risiko for skade. Selskabet har anført, at selskabets besigtigelseskonsulent har konstateret, at lægteafstanden er kørt lidt skævt, hvilket medvirker til, at tagskruerne skrues skråt i. Der er brugt plastkiler og træklodser til at brikke lægterne op flere steder. Selskabet har anført, at der 1 år efter overtagelsen ikke er konstateret brækkede skruer, og at klageren nu tre år efter overtagelsen ikke har påvist, at skruerne ikke kan benyttes som tagskruer. Selskabet har anført, at selskabets besigtigelseskonsulent har oplyst, at det er helt almindeligt, at der anvendes plastkiler og træklodser til at brikke lægter op med.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold omkring montering af lægterne eller den omstændighed at tagpladerne er lagt på kiler, der 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 taget efter det oplyste er fra 2019, at klageren overtog den forsikrede ejendom den 7/4 2021 og anmeldte forholdet den 28/3 2022, og at der ikke er konstateret skade i ejerskifteforsikringens forstand som følge af den måde, lægterne er monteret på. Nævnet har i den sammenhæng lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 9/5 2022, at "det kan konstateres at lægterne sidder med uens afstand, og flere steder ligger pladerne ikke på lægterne som producenten forskriver. Dette gør at flere tagskruer udvendigt er meget skråt skruet i, men der ses ingen skader eller opfugtning af dette, og de vurderes derfor tætte. Lægterne er ej heller skruet fast til skotrenden. Men der ses ingen skader grundet dette, hverken opfugtning eller andet på konstruktionen". Nævnet bemærker, at den omstændighed, at der påvises håndværksmæssige mangler eller uhensigtsmæssigheder ved udførelsen af en bygningsdel, ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade.

Hvad angår forsikringens udvidede dækning finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende isolering og asbest i isolering

Klageren kræver, at selskabet dækker "al isolering skal udskiftes og loftrum støvsuges. Materialer nedpakkes, håndværkere skal have dragter mv." Klageren har indhentet tilbud på 72.000 kr. ekskl. moms. Klageren har anført, at der ved den gennemgribende totalrenovering i 2019 ikke er blevet efterisoleret til gældende krav.

Selskabet har tilbudt pr. kulance at dække efterisolering ved indblæsning af isoleringsgranulat inkl. eventuelle udgifter til vindspærre samt hævnning af gangbro for maksimalt 25.000 kr. inkl. moms, som selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet at etableringen af korrekt mængde isolering vil koste. Hvad angår asbest i isoleringen har selskabet tilbudt pr. kulance at dække 12.500 kr. inkl. moms, hvis klageren fremlægger faktura som dokumentation på, at der er sket udskiftning af isolering i tagrummet. Af erstatningen fratrækkes selvrisko på 5.000 kr.

Selskabet har anført, at "der er ikke ved besigtigelsen af konsulenten konstateret brudstykker eller stumper af den gamle tagbelægning ovenpå isoleringen. Der er derfor intet som tyder på, at der er mere asbest i tagrummet end, hvad der er helt forventeligt i forhold til tagrum fra 1965, som tidligere har været belagt med et asbestholdigt tag".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde erstatning ud over den erstatning, som selskabet har tilbudt. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet pr. kulance har tilbudt at dække efterisolering ved indblæsning af isoleringsgranulat inkl. eventuelle udgifter til vindspærre samt hævnning

Ankenævnet for Forsikring

30.

101177

af gangbro for maksimalt 25.000 kr. inkl. moms, og at klageren ikke heroverfor har godtgjort, at dette beløb er utilstrækkeligt til at udbedre forholdet omkring den manglende isolering.

Nævnet har også lagt vægt på – hvad angår asbest i isoleringen – at selskabet har tilbudt pr. kulance at dække 12.500 kr. inkl. moms fratrukket selvrisko, hvis klageren fremlægger faktura som dokumentation på, at der er sket udskiftning af isolering i tagrummet. Nævnet har i den sammenhæng lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 9/5 2022, at "den gamle tagbelægning var bølgeeternit med asbest, og der kan derfor sagtens være drysset støv og småskaller fra pladerne ned på isoleringen ved demontering af det gamle tag", men at "det kan dog ikke bekræftes hvor stort et omfang der ses asbeststøv, da det jo er helt normalt der ses støv i et tagrum".

Hvad angår forsikringens udvidede dækning finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Inddækning på veluxvinduer

Nævnet ligger til grund, at der ikke længere er en tvist mellem klageren og selskabet vedrørende dette forhold.

Manglende isolering i lysninger ved veluxvinduer

Klageren ønsker, at selskabet dækker, at "lysninger skal nedtages, opsættes som 2 lag gips, dampspærre på forskalling, isolering samt vindspærre. Indvendig afsluttes med maling samt spartling, afslutning til loft mv." Klageren har indhentet tilbud på 55.000 kr. ekskl. moms. Klageren har anført, at der er "absolut INGEN isolering af lyskasserne til de 4 store Velux skråvinduer (Kuldebros)(kondens)Der er konstateret råd/svamp. (Gips kan ikke afrenses og skal udskiftes). Punktet skal opfylde gældende uværdier samt tætning for træk".

Ankenævnet for Forsikring

31.

101177

Selskabet har den 20/5 2022 tilbudt dækning "til isolering af lyskasser i tagrum, samt pletmaling af samlingen i den ene lysning mod nord, hvor der kunne ses en skimmelfægtning samt nedvaskning forud med et svampedræbende middel". Selskabet har anført, at "på tidspunktet for besigtigelsen af konsulenten, var der alene skimmelfægtning et enkelt mindre sted og ingen rådgangreb. Besigtigelseskonsulenten har i den forbindelse vurderet, at gipsen kan genanvendes, og at udbedringen kan udføres for 10.000 kroner + moms". Klageren har ikke dokumenteret, at der skulle være råd/nedbrud i konstruktionen omkring vinduerne. Selskabet har anført, at "herudover er det nu 2 år siden, at DBF meddelte dækningstilsagn. Klager bærer selv risikoen for eventuelle forværrede følgeskader som følge af, at klager ikke har udbedret forholdet umiddelbart efter DBF's dækningstilsagn den 20. maj 2022". Hvad angår, at der anvendt 1 lag gips, har selskabets besigtigelseskonsulent oplyst, at dette ikke har nogen sammenhæng med den konstaterede kondens, som alene skyldes den manglende isolering. Selskabet har derfor afvist at dække etablering af to lags gips, da forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den af selskabet tilbudte erstatning er utilstrækkelig til at erstatte skaden efter forsikringsbetingelserne. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække yderligere.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår, at selskabet den 20/5 2022 – på baggrund af besigtigelse af forholdet – har tilbudt dækning i henhold til skaderapport af 9/5 2022.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet – da selskabet anerkendte dækning den 20/5 2022 – bad klageren om at fremsende et specificeret tilbud, hvorefter klageren i brev af 27/9 2022 oplyser at udbedringsomkostningerne anslås til 15-20.000 kr. ekskl. moms, hvorefter selskabet i brev af 31/10 2022 oplyser klageren, at der ikke er mulighed for at opgøre erstatningen, før klageren har et specificeret tilbud, og herefter i mail af 5/12 2022 igen gør opmærksom på, at der blot afventes modtagelse af tilbud.

Ankenævnet for Forsikring

32.

101177

Nævnet finder herefter ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har opgjort erstatningen på baggrund af at selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at gipsen kan genanvendes og at udbedringen kan udføres for 10.000 kr. ekskl. moms.

Hvad angår, at der alene er anvendt 1 lag gips, bemærker nævnet, at det efter nævnets vurdering ikke er godtgjort, at en udbedring af det dækningsberettigende forhold nødvendiggør, at der etableres to lag gips.

Hvad angår forsikringens udvidede dækning finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Fritsiddende samlinger i spær uden samledåse

Nævnet ligger til grund, at der ikke længere er en tvist mellem klageren og selskabet vedrørende dette forhold.

Køkken er monteret ovenpå gulvet

Klageren ønsker, at selskabet dækker, at gulvet skæres fri fra køkkenet og fuges og har indhentet tilbud på 5.500 kr. ekskl. moms.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den omstændighed, at køkkenet er monteret oven på gulvet 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 på det foreliggende grundlag ikke er godtgjort skade som følge af at køkkenet er monteret oven på gulvet.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 10/5 2022, at "den knirken og eftergivenhed som er til stede, ses i alle rum i stueetagen. Og vurderes ikke at skyldes at køkkenet står på gulvet". Nævnet bemærker, at den omstændighed, at der påvises håndværksmæssige mangler eller uhensigtsmæssigheder ved udførelsen af en bygningsdel, ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade.

Hvad angår forsikringens udvidede dækning finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Sætning ved gulv i spisestue

Klageren ønsker, at selskabet dækker, at "store dele af gulvet pilles op for at komme ned og lave opretning og samtidig ramme det gamle gulve igen med linjerne. Dertil skal der sætte noget bærende op i kælder til gulvet". Klageren har indhentet tilbud på 130.000 kr. Klageren har anført, at enten mangler den bærende bjælke under gulvet eller også er den underdimensioneret/har sat sig, og at "ingenør beregning vil kunne eftervise at det ikke er lovligt udført, og der vil kunne ske en skade ved fuld /tilladelig belastning".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at gulvet fortsat er stabilt, og der alene er tale om en nedbøjning på under 0,5 cm. pr. meter. Selskabet har henvist til 92079, hvor en nedbøjning på 1,5 cm over 2 meter ikke udgjorde skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at "besigtigelseskonsulenten har i forbindelse med besigtigelsen den 3. maj 2022 konstateret, at der i spisestuen er målt en nedbøjning på 1,5 cm til 2 cm og vurderer, at årsagen til nedbøjningen skyldes, at der på et tidspunkt er fjernet en bærende bjælke i etagen nederunder", men at besigtigelseskonsulenten oplyser, at "gulvet virker stabilt på trods af nedbøjningen og på trods af, at der tidligere i forbindelse med en renovering er fjernet en væg under det

Ankenævnet for Forsikring

34.

101177

område, hvor nedbøjningen befinder sig. Hertil er der tale om en nedbøjning som strækker sig over 3-4 meter".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold omkring gulvet i spisestuen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække forholdet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de fremlagte fotografier, og at forholdet efter nævnets vurdering nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 10/5 2022, at "gulvet virker stabilt trods nedbøjning".

Hvad angår forsikringens udvidede dækning finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Gulvet ikke monteret efter forskrifterne

Klageren ønsker at selskabet dækker "optagning af gammelt gulv, fodpaneler, gammel isolering, gulvvarmeslanger samt evt. gammel opretning. Køkken demontering og genmontering. Gulvet oprettes, der ligges ny isolering, nye sporplader med nye gulvvarmeslanger, nyt gulv og nye paneler og diverse fuger". Klageren har indhentet tilbud på 254.368 kr. ekskl. moms.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten og derfor ikke dækket i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 4.1. Selskabet har anført, at herudover udgør den omstændighed at gulvet knirker lidt og giver sig ikke nærliggende risiko for skade og dermed ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gulvet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det blandt andet fremgår af tilstandsrapportens nr.18, at "i flere rum er gulvbelægning/gulvkonstruktion med bevægelse/knirkelyde ved personbelastning, bla. I køkken-alrum." Forholdet har fået vurderingen "gråt hus".

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 10/5 2022, at "det knirkene samt let fjedrende gulv må tilskrives underlaget som ikke er lavet godt nok. Der er lunger flere steder som gør at gulvet kan give sig og komme med lyde".

Nævnet finder det herefter godtgjort, at klageren på baggrund af tilstandsrapporten inden overtagelsen af ejendommen har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning, og at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet af yde forsikringsdækning for forholdet omkring at gulvet.

Vinduesparti i stue

Klageren ønsker, at selskabet dækker nye vinduer, så der er plads til at få rettet rem op med en stolpe, og så skal der monteres et nyt gipsloft. Klageren har indhentet tilbud på 80.000 kr. ekskl. moms. Klageren har anført, at "loftet er sunket voldsomt pga. den tidligere ejer sandsynligvis har fjernet en stolpe der har båret den gamle rem, (Ved ikke om man har fjernet hele remmen for at få plads til vinduerne)"

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at den omstændighed – at loftet over vinduespartiet lokalt er sunket 2,5 cm på 1,5 meter – alene udgør et kosmetisk forhold, der ikke ud-

gør nærliggende risiko for skade. Forholdet udgør derfor i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 og 3.5 ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at "hertil har DBF den 28. februar 2024 meddelt dækning til fastgørelse af spær til remmen". Selskabet har oplyst, at selskabet herudover er "indstillet på at dække eventuelle følgeskader i form af reparation af revner i stuen ved vinduespartiet og afsluttende malerbehandling lokalt det sted, hvor revnerne befinder sig".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold – udover hvad selskabet har anerkendt at dække – der 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 fremgår, at selskabet den 28/2 2024 – på baggrund af besigtigelse af forholdet – har tilbudt dækning i henhold til skaderapport af 6/2 2024 og herefter – efter sagens indbringelse for nævnet – har oplyst, at selskabet er indstillet på, "at dække eventuelle følgeskader i form af reparation af revner i stuen ved vinduespartiet og afsluttende malerbehandling lokalt det sted, hvor revnerne befinder sig".

Nævnet har også lagt vægt på, at nedbøjningen af loftet på 2,5 cm. på 1,5 meter ikke har et sådant omfang, at det efter nævnets vurdering nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Nævnet bemærker, at forhold, der alene er af æstetisk karakter, er udtaget dækning, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.2.

Hvad angår forsikringens udvidede dækning finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende adgang til krybekælder

Ankenævnet for Forsikring

37.

101177

Klageren ønsker at selskabet dækker en inspektionslem til krybekælderen. Klageren har indhentet tilbud på 14.500 kr. ekskl. moms. Klageren har oplyst, at kælderen var tilmuret.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at den omstændighed – at der ikke er adgang til en krybekælder – ikke udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 og 3.5 – eller en ulovlig bygningsindretning i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 16.1. Selskabet har anført, at der ikke var krav i bygningsreglementet fra 1961 om, at der skal være adgang til en krybekælder.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at den omstændighed, at der ikke er etableret en adgangsvej til krybekælderen, ikke i sig selv udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Hvad angår forsikringens udvidede dækning finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den manglende adgang til krybekælderen udgør en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings