

Ankenævnet for Forsikring

Den 19. februar 2025 blev i sag nr. 101484:

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 10/4 2024 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Passende dækning af Forsikringsselskabet for de mangler, Ejendommen beviseligt besidder som opgjort."

Klagerens advokat har den 23/2 2024 i klageskrift til nævnet bl.a. anført: "Jeg skal hermed på vegne af min klient ... ('Klager') klage over Dansk Boligforsikring A/S' ('Forsikringen') opgørelse af forsikringssummen vedr. ejerskifteforsikringen på ejendommen ...

Således anmoder jeg hermed om, at Dansk Boligforsikring A/S anerkender, at de på min klients ejendom konstaterede skader skal regnes som skader i forsikringsbetingelsernes forstand og at udbedring af skaderne skal foretages i overensstemmelse med forslaget i de af mine klients indhentede tilbud vedrørende udbedring fra enten [firma 3] eller [firma 4].

Sagsfremstilling

Da ejendommen blev overtaget af Klager, blev der konstateret omfattende skader på huset i februar 2023, hvor Klager anmeldte skaden (**bilag 1**). Efter en fælles besigtigelse af ejendommen den 22. marts 2023 blev det aftalt, at Forsikringen skulle overtage den forsikringsmæssige behandling af sagen, herunder ved foretagelse af supplerende undersøgelser. Dette blev bekræftet ved mail af 27. marts 2023, hvor [husforsikringsselskabet] bekræftede, at Dansk Boligforsikring ville overtage skadebehandlingen (**bilag 2**).

Ankenævnet for Forsikring

2.

101484

Polisen på ejerskifteforsikringen fremlægges som **Bilag 3**.

Den 30. juni 2023 rykkede undertegnede Forsikringen (**bilag 4**), idet Klager endnu ikke havde modtaget et opdragsbrev. Desuden blev Forsikringen adspurgt til, hvorfor man alene havde bedt arkitekten [firma 5] undersøge en mindre del af ejendommens konstruktion, trods Forsikringen havde overtaget ansvaret for det fulde skadesomfang.

Den 11. juli 2023 forelå resultatet af den af Forsikringen indhentede rapport fra [firma 5], som vedlægges som **bilag 5**.

Den 25. august 2023 fremkom Forsikringen med en afgørelse (**bilag 6**), hvor man gjorde opmærksom på, at man ikke havde gennemgået hele Klagers ejendom, idet Forsikringen henviste til, at man alene havde taget stilling til et begrænset omfang af skader, da det alene var disse, som var blev anmeldt. Forsikringen henviste til en række besigtigelsesnotater (**bilag 7**).

Dette blev anfægtet af undertegnede ved mail af 12. september 2023 med kommentarer til Forsikringens afgørelse (bilag 6, rød skrift), hvor det blev gjort gældende, at forsikringen havde overtaget forpligtelsen til at foretage supplerende undersøgelser, herunder alle de forhold, som tidligere var anmeldt til [husforsikringsselskabet].

Ved mail af 12. oktober 2023 (**bilag 8**) fremlagde forsikringen et tilbud fra [firma 1] for udbedring af skaderne på samlet kr. 512.605,00 inkl. moms, som erstatningen blev opgjort til. [Firma 1's] tilbud fremlægges som **bilag 9**.

Dette blev fulgt op af en mail den 16. oktober 2023 (**bilag 10**), hvor forsikringen gjorde opmærksom på, at Forsikringen allerede havde ydet genhusning i 7 måneder, hvorfor man alene var indstillet på at yde genhusning i yderligere 5 måneder med henvisning til forsikringsbetingelserne. Klager har efterfølgende gjort opmærksom på, at den lange genhusningsperiode skyldes forsikringens langsommelige sagsbehandling.

På vegne af klager gjorde jeg den 20. oktober 2023 (**bilag 11**) opmærksom på, at Klager havde haft egen tekniker fra [firma 3] ude for at vurdere skaderne samt give et tilbud. Klagers indhentede tilbud indeholdt væsentlige prisforskelle i forhold til Forsikringens tilbud flere poster. Tilbuddet blev opgjort til kr. 1.166.781,00 (**bilag 12**). [Firma 3's] besigtigelsesrapport fremlægges som **bilag 13**.

Forsikringen fastholdt ved mail af 25. oktober 2023 (**bilag 14**), at de store prisforskelle ikke kunne tillægges betydning i sagen blandt andet med henvisning til, at Forsikringen var forpligtet til at udbedre til billigste forsvarlige måde, hvorfor man henholdt sig til [firma 1's] tilbud.

Grundet de store prisforskelle valgte Klager at indhente et nyt tilbud fra [firma 4] (**bilag 15**). Her blev den samlede pris opgjort til kr. 1.160.135.

Ved mail af 4. april 2024 (**bilag 16**) gjorde forsikringen gældende, at de ikke mener, at der er grundlag for yderligere dækning for allerede anmeldte/konstaterede skadeforhold. Her beskrives det, at tilbuddet for [firma 1] fastholdes som værende retvisende for udbedringsomkostninger, på trods af prisen på de ovenfor nævnte tilbud.

Anbringender

Det konstateres ved modtagelsen af den af at Dansk Boligforsikring A/S udarbejdede skadesrapport (**bilag 5**), at den kun i begrænset omfang har taget højde for alle de skader ejerskifteforsikringen burde omfatte. Ved udarbejdelsen af rapporten, var der konsensus om Dansk Boligforsikring A/S selv skulle stå for supplerende undersøgelser. Dette er dog kun blevet gjort i begrænset omfang, da det udelukkende er tidligere anmeldte forhold der er blevet undersøgt yderligere. Undersøgelsen har samtidigt taget uforholdsmæssigt lang tid, da den har strakt sig over 6 måneder. Under denne proces, har det ikke været muligt for min klient at blive oplyst omkring undersøgelsens genstand. Der har som følge ikke været mulighed for, at vi fra vores side kunne sikre, at alle husets mangler er blevet grundigt undersøgt. Det må derfor påhvile Dansk Boligforsikring A/S, såfremt alle forhold ikke er undersøgt.

Skaderne i stuen er ikke blevet dokumenteret. Dette er på trods af, at de blev konstateret ved gennemgang af huset. Her spurgte min klient om skaderne skulle registreres. Til dette blev han gjort opmærksom på, at det ikke behøvedes, da skaderne var så åbenlyse.

I relation til facadeisoleringen, bliver det i rapporten beskrevet, at det udelukkende er på den sydlige og den østlige side, at denne er mangelfuld. Det skal i denne forbindelse noteres at facadeisolering er lavet ens på hele huset, hvorfor der ikke bør skelnes mellem de forskellige sider.

Der kan derudover ikke ses bort fra ventilationen af tag og loftrum. I rapporten bliver det begrundet, at der ikke er nogen fejl eller mangler, da huset er blevet bygget i forhold til BR 92, da huset er fra 2008. Dog bør dette ikke ændre på det faktum, at der ved tag og loftrum opstår skadelig kondens. Blot fordi huset er bygget efter det ældre reglement, kan det ikke anses som værende undtaget fra at skulle være bygget med den korrekte ventilation. Det må være en almen kendsgerning at huse fra før 2008 blev bygget på en måde, at der ikke opstod uønsket fugt omkring tag og loftrum. Ifølge arkitektens notat er det opført således, at det ikke kan undgås, at denne fugt opstår. Det skal også nævnes at der i rapporten er flere andre forhold, hvor Dansk Boligforsikring A/S beskriver at der ikke er tale om en mangel, på trods af at arkitektens notater antyder noget andet.

Selvriskoen er i opgørelsen over forsikringssummen opgjort under hvert enkelt forhold, i stedet for at blive betalt en gang samlet. Selvriskoen ender derfor med at være på 20.000,00 kr. I stedet for at ligge på de 5.000,00 kr., som angivet.

Genhusning er ikke angivet som en post i rapportens opgørelse, på trods af at der foreligger store omkostninger som følge af, at huset ikke er beboeligt.

Opgørelsen af udbedringsomkostningerne fra Dansk Boligforsikring A/S side, ligger væsentligt under, hvad de reelle omkostninger må antages at være. [firma 1] har udarbejdet et tilbud på 659.337,00 kr., hvilket ligger væsentlig under, hvad andre entreprenører regner med, at det skal koste. Min klient har fået lavet to andre tilbud, der opgøres til henholdsvis 1.166.781,00 kr. fra [firma 3] og 1.160.125,00 kr. fra [firma 4]. Det kan derfor ikke antages at den af Dansk Boligforsikring A/S foreslåede forsikringssum er dækkende.

Derudover kan det ikke accepteres at der ikke vil være mulighed for, fremover at anmelde yderligere skader til ejerskifteforsikringen, da der kan være yderligere skjulte mangler ved ejendommen, der endnu ikke har vist sig.

Dansk Boligforsikring A/S tilpligtes derfor at svare passende dækning til de mangler huset besidder, som opgjort ovenfor. Derudover bedes der oprettes en post, der svarer til passende udgifter i forbindelse med genhusning. Endeligt, kan det heller ikke accepteres, min klient skal afskæres fra at kunne gøre andre mangler gældende, end dem der allerede er opgjort."

Selskabet har den 20/9 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 flere forhold, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har dækket en del af skaderne, men klager ønsker dækning af flere forhold, ligesom klager mener, at det tilbud, som selskabet har opgjort erstatningen på baggrund af, er for billigt.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. september 2022. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 19. maj 2022. Police er fremlagt af klager. Tilstandsrapport fremlægges som **bilag A**.

Den 28. september 2022 anmelder klager, at der kommer vand ind fra et vinduesparti. Skadeanmeldelse er fremlagt af klager.

Den 5. oktober 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag B**.

Den 20. oktober 2022 meddeler DBF dækning til udbedring af inddækningerne omkring glastaget. Følgeskaderne er efter det oplyste dækket af klagers husforsikring.

Den 16. november 2022 sender klager et tilbud på udbedring fra [firma 3]. Erstatningen opgøres på baggrund af tilbuddet til 45.430 kr. inkl. moms.

Den 27. februar 2023 anmelder klager, at der kommer vand ind ved terrasse/altan og i ydervæg. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**.

Den 22. marts 2023 foretager DBF en fælles besigtigelse med en taksator fra klagers husforsikring. DBF beder herefter [firma 5] om at undersøge ejendommen og udarbejde en rapport til bestemmelse af omgang. Der afholdes i den forbindelse et møde på ejendommen den 10. maj 2023.

Rapporten bliver fremsendt til klager den 26. juli 2023.

Den 25. august 2023 sender DBF en afgørelse til klager, hvori der meddeles dækningstilsagn til en række yderligere skader. En del af forholdene afvises. DBF beder klager om at indhente et tilbud på udbedring.

Den 12. september 2023 skriver klager til DBF, at klager er uenig i selskabets konklusioner, og at klager har planlagt en gennemgang med sin tekniske rådgiver fra [firma 3].

DBF indhenter herefter et tilbud fra [firma 1] på udbedring og sender den 12. oktober 2023 en erstatningsopgørelse på 467.175,00 kr. inkl. moms for udbedring af de udvendige arbejder.

DBF har en dialog med klagers husforsikring omkring udbedring af de indvendige skader. Da der ikke opnås enighed, meddeler DBF den 19. oktober 2023 klager, at DBF dækker de indvendige arbejder, og der sendes en erstatningsopgørelse på 192.162,50 kr. for disse. Hertil kommer 45.430 kr. til udbedring af inddækningerne ved vinduerne. Klager har alene fremlagt tilbuddet for den udvendige del af arbejdet. Som **bilag D** fremlægges tilbud på den indvendige del. Den samlede erstatning er således opgjort til 704.767,50 kr.

Klager er uenig i erstatningsopgørelsen og fremsender den 20. oktober 2023 en række priser, som klager har indhentet fra [firma 3].

DBF afviser, at der skulle være grundlag for at hæve erstatningen, men fremkommer med et forligstilbud på 850.000 kr. som en mindelig afslutning på sagen. Tilbuddet fremsættes uden præjudice.

Den 27. februar 2024 afviser klager forligstilbuddet.

Sagen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 4. april 2024 fastholder erstatningsopgørelsen.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Klager har fremlagt et meget begrænset udpluk af korrespondancen. Supplerende korrespondance fremlægges som **bilag E**.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække 'passende dækning af Forsikrings-selskabet for de mangler, Ejendommen beviseligt besidder som opgjort.'

På baggrund af klagen lægges det til grund, at sagen handler om følgende punkter:

- Den af DBF indhentede pris er for billig.
- DBF har ikke undersøgt huset for yderligere mangler.
- Genhusningens længde.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. september 2022 var forhold ved ejendommen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Det påhviler også klager at bevise, at den af selskabet opgjorte erstatning ikke er tilstrækkelig til at udbedre de dækkede forhold.

Erstatningsopgørelse og genhusning

Der er tale om et enfamilieshus fra 2010.

DBF har dækket en udbedring af en række skader. Der henvises til afgørelse af 25. august 2023.

DBF har således dækket udbedring af facadeisolering, afvanding af undertag ved kvist, udbedring af forhold ved tagterrassen, vægge med træbeklædning, hjørnestolpe på tagterrasse, montering af nye vinduer/døre i stueplan (selve vinduer/døre er dækket af husforsikringen) samt udbedring af indvendige følgeskader efter vandindtrængen.

Erstatningen er opgjort på baggrund af tilbud fremlagt som bilag 10 og bilag D.

Klager har fremsendt tilbud fra andre håndværkere, som er dyrere. Klager mener tilsyneladende, at det deraf kan konkluderes, at tilbuddet indhentet af DBF er mangelfuldt.

DBF er forpligtet til at opgøre erstatningen til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede, jf. pkt. 5.2 i forsikringsbetingelserne.

DBF har indhentet et tilbud fra et lokalt byggefirma ... Tilbuddet afspejler de udbedringsarbejder, som DBF har dækket.

Firmaet, som har eksisteret i 10 år, har mere end 40 ansatte og er tilsluttet Byg Garanti ordningen. Der er intet grundlag for at antage, at firmaet ikke kan løse opgaven, alene fordi deres priser ligger under de øvrige firmaer, som klager har indhentet tilbud fra.

Klager har ikke redegjort nærmere for, hvad tilbuddet fra DBF efter klagers opfattelse mangler, men har peget på følgende punkter:

Skaderne i stuen

Klager skriver, at skaderne i stuen ikke er dokumenteret. Dette er ikke korrekt. Skaderne i stuen er ikke beskrevet i rapporten fra [firma 5], men skaderne er dokumenterede, dækket og medtaget i erstatningsopgørelsen, jf. bilag D.

Facadeisolering

DBF har dækket en udbedring af facadeisoleringen hele huset rundt, hvilket klager er oplyst om i mail af 28. september 2023 fra skadebehandleren.

Ventilation af tag- og loftrum

Der henvises til bilag 8, side 100 og frem. DBF har foretaget destruktive indgreb for at undersøge for eventuelle skader. Der er ved DBF's besigtigelse ikke konstateret skader i tagkonstruktionen, ligesom der ikke måles forhøjet fugt. Der findes derfor ikke at være forhold, som er dækket under basisforsikringen, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

For så vidt angår den udvidede dækning, så er ejendommen opført iht. BR-98. Det fremgår heraf, at konstruktionen skal udføres på en sådan måde, at der ikke opstår skadelig kondens.

Da der ikke er set skader eller målt forhøjet fugt, må funktionskravet anses for opfyldt. Der henvises til billede 4, 5 og 6. Der er derfor ikke grundlag for at sige, at konstruktionen udgør en ulovlig bygningsindretning, jf. pkt. 16.1 i forsikringsbetingelserne.

'Flere andre forhold'

Klager må konkretisere, hvilke forhold der klages over.

Mulighed for at anmelde yderligere skader

DBF har aldrig anført, at klager skulle være afskåret fra at anmelde yderligere skader. Det fremgår tvært imod direkte af bilag 16, at det fremsatte forligstilbud alene vil være til fuld og endelig afgørelse af de anmeldte forhold. Nye skader vil naturligvis altid kunne anmeldes.

Genhusning

DBF sender en erstatningsopgørelse til klager den 12. oktober 2023 og meddeler klager umiddelbart herefter, at selskabet kan anerkende yderligere 5 måneders genhusning. DBF har forud for det betalt for genhusning, mens sagen blev udredt. Håndværkeren har oplyst, at det vil tage 2-3 måneder at udbedre forholdene, hvorfor 5 måneder må antages at være mere end tilstrækkeligt.

DBF kan ikke anerkende yderligere genhusning som følge af, at klager har bestridt selskabets erstatningsopgørelse og derfor ikke har påbegyndt udbedringsarbejdet.

Yderligere undersøgelser

DBF har undersøgt de anmeldte forhold. Det påhviler ikke DBF at undersøge hele huset for yderligere skader. Hvis klager mener, at der er forhold, som bør undersøges nærmere, må klager redegøre for, hvilke forhold der er tale om.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at den af selskabet opgjorte erstatning er utilstrækkelig til at udbedre de dækkede forhold.

DBF gør desuden gældende, at klager ikke har antageliggjort, at der på overtagelsestidspunktet den 1. september 2022 var yderligere forhold ved ejendommen, som begrundes, at DBF skal dække omkostningerne til yderligere undersøgelser.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens advokat har i brev af 9/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"I svarskriftet anføres som det primære argument, at forsikringsselskabet har indhentet tilbud ved [firma 1] som har afgivet det laveste tilbud og at forsikringen ikke er forpligtet til at dække udover den anførte tilbudssum.

Det er klagers opfattelse at det indhentede tilbud ikke er retvisende for den reelle udgift ved udbedring af skaderne, jf. også de af Klager indhentede tilbud fremlagt med klagen.

Forsikringsselskabet blander tydeligvis [firma 1] (som er den virksomhed forsikringen har indhentet tilbud fra) sammen med [firma 2] Cvr.nr. ..., som er et veletableret firma ... med 41 ansatte og medlemskab af Byg garanti. I modsætning til [firma 1] som er en lille enkeltmandvirksomhed. Forsikringsselskabet skriver således følgende i svarskriftet:

DBF har indhentet et tilbud fra et lokalt byggefirma Tilbuddet afspejler de udbedringsarbejder, som DBF har dækket. Firmaet, som har eksisteret i 10 år, har mere end 40 ansatte og er tilsluttet Byg Garanti ordningen. Der er intet grundlag for at antage, at firmaet ikke kan løse opgaven, alene fordi deres priser ligger under de øvrige firmaer, som klager har indhentet tilbud fra.

Dette udsagn er åbenlyst objektivt forkert, men er igennem hele sagen fastholdt af forsikringsselskabet, på trods af, at Klager gentagne gange har gjort opmærksom på fejlen eller misforståelsen.

Klager har været i dialog med [firma 1] og har i den forbindelse fået at vide mundtlig, at selskabet ikke ønsker at udføre opgaven, idet kompleksiteten og risikoen ved opgaven er for stor for virksomheden.

Som **bilag 16** fremlægges mailkorrespondance mellem Klager og [firma 1], som bekræfter, at [firma 1] ikke ønsker at udføre opgaven.

Forsikringsselskabet opfordres til at dokumentere, at [firma 1] fortsat vedstår tilbuddet, som danner grundlag for forsikringsselskabets afgørelse.

Klager ser gerne at [firma 2] afgiver tilbud på opgaven og opfordrer hermed Forsikringsselskabet til at indhente tilbud på arbejderne ved dette firma."

Selskabet har i brev af 25/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringsvar af 9. oktober 2024 giver ikke anledning til en ændring af selskabets opfattelse.

DBF medgiver, at der tilsyneladende er sket en sammenblanding mellem de to firmaer ... Det gør dog ingen forskel, at der i stedet er tale om et firma, som har eksisteret i 8 år og har 7 ansatte.

Klager har fremlagt en mail, som viser, at tidsfristen for at acceptere det tilbud, som [firma 1] afgav den 28. september 2023, er udløbet, hvorfor tilbuddet er bortfaldet.

Det er ikke selskabets ansvar at indhente et nyt tilbud, fordi klager ikke har accepteret det indhentede tilbud inden for tidsfristen.

Klager har fortsat ikke begrundet eller dokumenteret, hvorfor det af DBF indhentede tilbud er utilstrækkeligt til at udbedre de konstaterede skader.

DBF har ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 19/5 2022. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 28/9 2022 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget?

Da vi ankom her til morgen for at gøre klar til flyttelæs opdagede vi vand på gulvet og at det drypper fra vores vinduesparti.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Vand kommer ind i toppen af 5m højt vinduesparti og drypper ned på både førstesal og stueetagen i en åbning."

Af skadesanmeldelse af 27/2 2023 fremgår bl.a.:"**Hvordan blev skaden opdaget?**

Ved demontering af indvendige vægge for at udbedre tidligere godkendt skade, opdages nye forhold.

Billeder og dokumentation er tidligere fremsendt til Skadesbehandler ... Alle dokumenter er tidligere fremsendt, kig på sag. ...

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Skaden er at der kommer vand ind ved terrasse/altan og i ydervæg."

Af husforsikringsselskabets besigtigelsesrapport af 4/10 2022 fremgår bl.a.:

"Årsag til skaden

Der er kommet vand ind omkring et vindues parti på taget hvor wagaflexen er meget dårlig, dog er der flere steder på huset hvor der potentielt kan komme vand ind. Mellem vindues partier nede på terrassen er der manglende fuger under vinduerne samt mellem og i bunden er der kommet vand ind i væggen hvor gipsen er opfugtet i hjørnet og ft's egen håndværker har lavet en middelertidig fuge under, på samme vinduesparti havde ft's håndværker fundet råd i bunden af partiet og vi har så kigget på de andre vinduer og der har vi så også funde råd i bunden. Over spotet i stuen hvor der er kommet vand ned er der en terrasse hvor der fornyligt er lagt nyt tagpap på, på grund af der var kommet vand ned men der er så kommet vand ned efterfølgende og da vi var der oppe er der flere steder hvor der potentielt kan komme vand ned i konstruktionen, blandt andet kan man tage hånden ind i væggen oppe bag tagrenden samt der hvor tagrenden løber ud til den dårlige waga mangler der en zink afdækning og der hul direkte ned i konstruktionen. Der er også fundet steder på udvendige vægge hvor der er monteret Hardie Plank at planken er monteret direkte på en OSB plade og flere steder er OSB pladen opkogt og pårøs, samt rundt i de udvendige vindues lysninger er OSB plade blottet på grund af Zink vandnæser ikke er lange nok.

Omfanget af skaden

Der er kommet vand ned omkring spot i stuen og der er ca 0,5 m2 gips loft der er opfugtet, og der er ca 1m2 gips på væg ved hjørne hvor gipsen er opfugtet. Der er også kommet vand ned under et trægulv i stuen hvor der er kommet vand ned fra vindues partiet på taget hvor wagaflexen er dår-

lig. Der forventes at være skimmel vækst ind i væggen samt i etageadskillelsen dog er mulighed for at der er råd og svamp i træværket i væggen da det er usikkert hvor lang tid det har stået på.

Billede af skaden

...

Billede af den dårlige WagaFlex.

...

Plantegnign over stue/køkken og der er markeret hvor der er kommet vand ind samt hvor der er råd.

Skadeudbedring

Nedrivning

Nedtagning af gips på væg og loft samt fjerne Evt. våd isolering.

Optagning af gulv.

Rengøring

Skimmel sanering i væg og loft

Affugtning

Affugtning af konstruktion.

Tømrerarbejde

Montering af gips på væg og loft.

Malerarbejde

Vægge og loft skal spartles og tapeseres og males.

...

Anslået samlede udgifter, inkl. moms

Ca 35000 til 45000 dog er det usikkert da der ikke er fuldt overblik over hvordan der ser ud i etageadskillelsen og i væggen da der potentielt kan gemme sig råd og svamp.

Billeder af stedet Billede af Vinduespartiet på taget.

...

Billede af vinduespartiet.

...

Billede af dårlig WagaFlex oven på vinduspartiet.

...

Billede hvor man kan se ned i konstruktionen under tagrenden hvor der kan komme vand ned i væggen.

...

Billede hvor man kan tage hånden ind i væggen bag tagrende oppe på tag terrassen hvor der potentielt kan komme slagregn ind.

...

Billede af råd i bunden af vindues parti.

...

Billede af råd i bunden af vindues parti.

...

Billede af råd i bunden af vindues parti.

...

Ankenævnet for Forsikring

11.

101484

Billede af malgende fuger mellem vinduer hvor der kan komme vand ind.

...

Manglende fuger oppe på vinduet.

...

Billede i stue/køkken

...

Billede i stue/køkken

...

Billede hvor der er markeret hvor der er vådt og hvor der har været vand på gulvet.

...

Billede hvor der er vådt omkring spottet."

Af husforsikringsselskabets fugtrapport af fremgår bl.a.:

"

Efter den 01-03-2023, at have foretaget fugtundersøgelse på ovenstående adresse, blev følgende observeret.

Årsag:

hovedhuset er gået igennem for fejl og mangler.

Omfang:

Manglende gummifuger under topplade på rækværk på terrasse. der ses tydeligt en revne mellem puds og topplade hvor slag regn kan komme ind i konstruktionen. - Manglende gummifuger over samtlige vinduer og over terrassedør. Der ses tydelige revner mellem pudset og vinduerne hvor vand kan komme ind og nedbryde træet over tid. - 1 skiffer eternitplade er knækket og skal udskiftes ved skotrenden på gårdsiden af huset. - inddækningen på kvisten til badeværelse på 1.sal på havesiden ligger på undersiden af tagbeklædningen (skiffer). Det vil sige at den isolering der ligger blottet inde bag puds beklædningen kan blive opfugtet. Det anbefales at der bliver lagt en wakaflex samt en alu inddækning på hver side af kvisten, så vandet ikke trænger ind i isoleringen.

...

Konklusion, det kan anbefales:

Det anbefales af der bliver lagt en flexible fuger i mellem puds og træværk over vinduerne som kan arbejde sammen med de 2 materialer og ikke flækker.

Det anbefales også at der bliver lagt en wakaflex samt en alu inddækning på hver side af kvisten, så vandet ikke trænger ind i isoleringen.

"

Af besigtigelsesrapport af 25/5 2023 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"... (Dansk boligforsikring) har taget kontakt til ..., med henblik på rådgivningsassistance ifm. Anmeldte forhold i en ejerskiftesag på ... har på vegne af Dansk boligforsikring fremsendt en række spørgsmål pr. mail den 09-06-2023 som der redegøres for nærværende notat. I forbindelse med assistancen, er ejendommen besigtiget den 25-05-2023. Rapporten berører udelukkende tagrum og facader da der er konstateret fejlkonstruktioner i disse - dog ingen synlige skader.

Skader der allerede er konstateret berøres ikke i nærværende rapport.

Besigtigelsens omfang er for udvalgte områder som ses herunder:

...

Beskrivelse af besigtigelse 25.05.2023

Besigtigelsen er foretaget visuelt d. 25.05.2023 kl. 08.00 på adressen ...

Ved de enkelte forhold er der angivet et forslag til udbedring. Disse forslag skal ses som foreløbige.

Udbedringsmetoderne er den første beskrivelse for den aktuelle løsning.

Inden udbedringen realiseres, skal der udarbejdes et detaljeret materiale, der tager hensyn til eksisterende konstruktioner og afklarer byggetekniske forhold samt sikrer overholdelse af gældende lovgivning og anvisninger.

Prisoverslag bør af samme årsag først udføres, når projektet er fast defineret i samarbejde med jer og bygherre. Derfor afgives der ingen skøn/prisoverslag på de angivne udbedringsmetoder på nuværende.

Flunker på kvist

Ved besigtigelsen ses opbygning af kvistens flunker bestående af OSB plader, som vindspærre, hvor facadebatts af type stenuld er limet - og i nogle tilfælde mekanisk fastgjort - på OSB pladen. Regnskærmen er udført som puds på facadebatts.

NPI, som er leverandør af OSB plader, foreskriver i deres datablad, at pladernes fugtklasse er 2, og kan derfor anvendes både indendørs og udendørs under beskyttede forhold. De foreskriver også i deres montagevejledninger, at OSB/3 kan anvendes i anvendelsesklasse 1 ved varm konstruktion. Jf. sat-anvisning 224 - fugt i bygninger, anbefales at Z-værdien (dampdiffusionstæthed) på vindspærre er under 3, samt at boliger med normal beboelsestæthed og ventilation, har en fugtbelastningsklasse 2.

OSB pladerne på 18 mm, har en Z-værdi på 15,3 hvilket er væsentlig højere end angivet i anvisningen.

Ud fra overstående konstateres det derfor, at flunkerne ikke er håndværksmæssigt og byggeteknisk korrekt udført, og kan derved have betydningsfulde konsekvenser. Derfor bør nuværende opbygning nedbrydes, og erstattes med en korrekt udført konstruktion iht. gængs byggeskik.

Udbedringsmetode:

Udbedringsmetoden foreslås at være en to-trins konstruktionen af flunkerne, som består af en regnskærm med et bagvedliggende hulrum, som vha. åbninger ventilerer til det fri. Denne type konstruktion har en funktion med en regn- og vindtæt del mellem den yderste, og inderste del af ydervæggen jf. sat-anvisning 224 - fugt i bygninger.

Vindspærre bag regnskærmen og det ventilerede hulrum, må højst have en Z-værdi på 1/10 af Z-værdien for væggen dampspærre iht. SBI-anvisning 224 - fugt i bygninger.

Regnskærmen kan udføres som en pladebeklædning med åbne fuger. Der kan ligeledes anvendes beklædninger som er åbne for luftgennemgang, eksempelvis 1-på-2 træbeklædning. Afvanding af undertag ved kvist Ved besigtigelsen af sammenbygningen mellem tag og kvist, ses det, at det faste undertag og tagbeklædningen (skiffer) er ført ind under kvistens flunker (med stenuldisoleering og puds). Undertaget er svejset op af vindspærren (OSB plade). Iht. SBI-anvisning 189- småhuse, skal undertaget opfange nedbør, som eventuelt passerer tagdækningen. I dette tilfælde er undertaget udført som diffusionstæt fast undertag, og skal derfor ventileres på undersiden, jf. SBI-anvisning 189 - småhuse.

Der stilles ligeledes krav om, at ventilationsspalten - hulrummet mellem undertaget og varmeisolering - skal have en højde på mindst 50 mm.

Ved denne sammenbygning fungerer det faste undertagsomen 'siderende', hvilket ikke er håndværksmæssigt korrekt udført. Ligeledes kan afslutningen imellem kvist-facade og tages undertag ikke udføres tæt ved den anvendte konstruktion.

Udbedringsmetode:

Der tages udgangspunkt i den tidligere foreslået løsning af kvistens flunker med 'to-trins konstruktion'. Ved denne opbygning vil konstruktionen kunne udføres håndværksmæssigt- og byggeteknisk korrekt med korrekt afvanding af undertaget ved kvisten.

Nedenfor er vist udklip fra S8/-anvisning 273 - Tage, med to principskitser af korrekt udført afvanding ved kviste.

...

Principskitserne viser opbygning af zinkbeklædt kvist på ventileret tagkonstruktion, hvor kvisten afvanding føres mod taget, via siderende. Dimensionen på siderende afhænger af den påregnet vandmængde fra overliggende tagflade. Siderenderne fører vandet til tagrende. Det er vigtigt at der etableres tilstrækkeligt ventilation af både flunker og tag. Taget på kvisten afhænger af tagets form og hældning. Der skal ligeledes udføres ventilationsstudser i undertaget over og under kvisten.

Ventilation af tagkonstruktion og loftrum

Ved besigtigelsen af tagkonstruktion, samt tagrummet, ses der mangelfuld udluftning i tagfoden. Iht. SBI-anvisning 189- småhuse, skal der ved diffusionstæt fast undertag, anvendes ventilation af undersiden.

I den forbindelse stilles der krav om, at spalten mellem isolering og undertag skal være minimum 45 mm jf. SBI-anvisning 224 - fugt i bygninger. Ved afslutningen mod tagfoden, skal der monteres en vindplade som sikrer modhold for isoleringen, dog uden at ventilationsåbning reduceres. Vindpladen fuges ligeledes, så vinden ikke kan trænge ind under isoleringen, jf. SBI-anvisning 224 - fugt i bygninger.

Ved montering af tagrender ved tagfoden, er det vigtigt at der holdes fri adgang for luft til ventilationsåbningen. Der skal holdes mindst 15 mm fri afstand mellem tagrender og åbning/væg, jf. SBI-anvisning 224 - fugt i bygninger.

Udbedringsmetode:

For at sikrer den korrekte udluftning af nuværende tagkonstruktion og tagrum, anbefales det at 'løfte' den eksisterende tagkonstruktion, for på den måde at skabe ventilationsspalte.

...

Figur 3 viser eksempel på en korrekt udført tagfod med ventilation.

Ventilation af tagterrassen

Ved besigtigelsen af tagterrassens konstruktion, ses der mangelfuld/ingen udluftning ved tagfoden. Iht. SBI-anvisning 189 - småhuse, skal der ved diffusionstæt fast undertag, anvendes ventilation af undersiden.

Ankenævnet *for* Forsikring

14.

101484

Der henvises til afsnit Ventilation af tagkonstruktion og loftrum, for beskrivelse og udbedringsmetode. Der gøres dog opmærksom på, at denne konstruktion er udført som faldtagskonstruktion. Opbygning af ydervægge Under besigtigelsen ses der flere anvendte metoder til opbygning af ydervægge.

Herunder beskrives de to primære anvendte løsninger.

Ydervæg med puds:

Ved besigtigelsen ses en opbygning af ydervægge bestående af OSB plader, som vindspærre, hvor facadebatts af type stenuld er limet - og i nogle tilfælde mekanisk fastgjort - på OSB pladen. Regnskærmen er udført som puds på facadebatts.

NPI, som er leverandør af OSB plader, foreskriver i deres datablad, at pladernes fugtklasse er 2, og kan derfor anvendes både indendørs og udendørs under beskyttede forhold. De foreskriver også i deres montagevejledninger, at OSB/3 kan anvendes i anvendelsesklasse 1 ved varm konstruktion. Jf. SBI-anvisning 224 - fugt i bygninger, anbefales at Z-værdien (dampdiffusionstæthed) på vindspærre er under 3, samt at boliger med normal beboelsestæthed og ventilation, har en fugtbelastningsklasse 2.

OSB pladerne på 18 mm, har en Z-værdi på 15,3 hvilket er væsentlig højere end angivet i anvisningen.

Ud fra overstående konstateres det derfor, at disse ydervægge ikke er håndværksmæssigt og byggeteknisk korrekt udført, og kan derved have betydningsfulde konsekvenser. Derfor bør nuværende opbygning nedbrydes, og erstattes med en korrekt udført konstruktion iht. gængs byggeskik.

Ydervæg med træbeklædning:

Under besigtigelsen ses opbygning af ydervægge bestående af OSB plader, som benyttes som vindspærre, 70 mm isolering af type glasuld, 25 mm afstandslister, samt rengskærmen bestående af træbeklædning. Jf. energimærket mangler denne konstruktion 30 mm isoleringstykkelse, for at være tilsvarende løsningen med puds.

Udbedringsmetode:

For udbedring henvises til afsnittet under Flunker på kvist.

Afslutning af facadeisoleringen

Ved den nye og foreslåede to-trins konstruktion af ydervæggen, bør der udføres to-trinsfuge mellem facaden og vindue/dør iht. byg-erfa- utætte fuger omkring vinduer og døre (41) 22 0815.

...

Der er konstateret råd i eksisterende vinduer, hvorfor disse skal skiftes. Når valgte vinduestype er afklaret, skal montagetagevejledningen følges på det valgte produkt. F.eks. hvis der vælges træaluvinduer/døre bør der afsluttes med fugemassefuge, eller fugebånd udvendigt. Der er dog erfaringer fra byggeskedefonden at det kan være vanskeligt at fuge korrekt omkring visse typer af træaluvinduer/døre, da fugerne skal placeres flere cm tilbage i forhold til vindues forside, iht. byg-erfa - utætte fuger omkring vinduer og døre (41) 22 08 15.

Der skal ligeliges gøres opmærksom på, at flere vinduesproducenter tager forbehold for anvendelse af mørtelfuger.

Krav om lofttrum

Under besigtigelsen var der ingen loftlem til tagrummet. Derfor blev der på besigtigelsens tidspunktet udført en 300x300 mm hul i loftet på 1 sal.

Jf. Social- og Boligstyrelsen, stilles ikke specifikke krav til adgangsveje til tagrum/loftstrum.

Ventilationskanalerne i tagrummet er ikke kondensisoleres korrekt, og må derfor udbedres.

Fundament

Ved besigtigelsen var der ingen mulighed for at vurdere opbygning af fundament, hvorfor dette skal undersøges nærmere.

Foto fra besigtigelse samt evt. bemærkninger:

...

Billede 1 - Her ses følgende opbygning af kivsten:

- OSB plade (som vindspærre)
- Isolering af type stenuld
- Puds

...

Billede 2

Her ses ingen siderende i mellem kvisten og tagbelækningen, til at føre vandet til tagrande.

...

Billede 3 - Her ses opbygning af taget møder kvisten/ydervæg:

Her ses et 'forsøg' på at lede vandet på undertaget væk fra facadeisolering, og derved undgå fugt i konstruktionen. Som ses på billeder er konstruktionen medtaget af vedvarende fugt.

...

Billede 4

Her ses hvordan tagbekæknigen ligger ind under perforeret profien, som fører vandet ind i ydervæggens konstruktion.

...

Billede 5 - Orienteringsbillede ved kvisten:

Her ses mangelfuld udluftning ved tagfoden.

...

Billede 6 - Orienteringsbillede ved tagterrassen:

Her ses ingen udluftning ved tagfoden.

...

Billede 7 - Orienteringsbillede i tagrum:

Her ses mangelfuld udluftning i tagrum, samt ventilationskanalerne i tagrummet som ikke er kondensisoleret.

...

Billede 8 - Orienteringsbillede ved tagterrassen

Her ses mangelfuld/ingen udluftning ved tagfoden.

...

Billede 9 - Orienteringsbillede ved tagterrassen

Her ses mangelfuld/ingen udluftning ved tagfoden.

...

Billede 10 - Orienteringsbillede ved tagterrassen

Her ses mangelfuld/ingen ventilation i tagterrassens konstruktion.

...

Billede 11 - Orienteringsbillede ydervæg

Ydervæg hvor regnskærmen er udført med træbeklædning.

Som det ses på billedet, er der anvendt OSB plade som vindspærre. Der vises ligeledes at isoleringstykkelsen er 70 mm, frem for 100 mm ved den pudset facade. Her mangler 30 mm isolering.

...

Billede 12 - Orienteringsbillede ydervæg

Ydervæg hvor regnskærmen er pudset.

Som det ses på billedet, er der anvendt OSB plade som vindspærre. Facadeisolering er fastgjort dirkede på vindspærren, hvor rengskærmen er afsluttet som puds.

...

Billede 13 - Orienteringsbillede afslutning omkring vinduer

Her ses manglefuld fuge i mellem vinduer.

...

Billede 14 - Orienteringsbillede afslutning omkring vinduer

Her ses manglefuld fuge i mellem vinduer samt mellem vindue og inddækning.

...

Billede 15 - Orienteringsbillede afslutning omkring vinduer

Her ses manglefuld fuge i mellem vindue/dør og inddækning.

...

Billede 16 - Orienteringsbillede afslutning omkring vinduer

Her ses manglefuld fuge imellem facade og inddækning.

Konklusion:

Der er konstateret flere forhold, som ikke er håndværksmæssigt og byggeteknisk korrekt udført. Dette kan have betydningsfulde konsekvenser, og i flere tilfælde kan der ses påbegyndende skader.

Overordnet er følgende konstateret:

- Opbygning af både kvistens flunker og ydervægge medfører opugning af vand i konstruktionen.
- Afvanding af undertaget ved kvisten er ikke udført korrekt med f.eks. siderender, og har derved medført opugning vand i ydervæggen.
- Ventilation af tagkonstruktionen og tagterrassen er mangelfuld og der kan i den forbindelse opstå skimmelvækst i tagkonstruktionen.
- Afslutning i mellem dør/vinduer er ikke eksisterende, og har derved medført opugning af vand og skader på ydervæggen.
- Der er ingen tilgang til tagrummet. Ventilationskanalerne er ikke kondensisoleret korrekt.

Vores helt klare anbefaling er, at ydervægskonstruktion, samt kvistens flunker, nedrives og udbedres med en ny to-trins konstruktion. Løsningen vil også muliggøre en korrekt afslutning mellem vinduer/døre og ydervæg.

Det er ligeledes vores anbefaling, at taget nedtages til eksisterende spær, for at kunne genopbygge med korrekt ventileret tagkonstruktion. Løsningen vil også muliggøre en korrekt afslutning ved sammenbygningen mellem kvist og tag."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 10/8 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Der sættes spørgsmålstegn ved ventilationen af tagkonstruktionen under fast undertag. Der er ikke observeret skader ved ventilation af tagkonstruktionen, men der undersøges for eventuelle skader.

...

Konklusion

Der ses ingen skade.

Det vurderes ingen risiko ved denne opbygning.

Begrundelsen for vurdering af ingen risiko er, at ved hultagning i tagkonstruktionen fremstod tagplader, spærkonstruktion og isolering uden målbar fugtophobning eller synlige afmærkninger fra nuværende eller tidligere fugtindtrængning.

Da huset er opført under BR98 er det kravet fra BR98 der følges.

Herefter skrives der direkte af fra BR98:

'Overgangen mellem opvarmede rum og tagkonstruktionen skal udføres på en sådan måde, at der ikke opstår skadelig kondens og sådan, at luftgennemgang forhindres.'

Da der ingen skader ses eller måles, konkluderes det at den aktuelle opbygning opfylder funktionskrav og BR98.

Bygningen er opført i 2010. (Byggeansøgt anno 2008 – efter BR98)

Udførelsen af undertag med dertilhørende ventilation er udført efter sædvanlig byggemetode.

Der vil ikke være følgeskader ved manglende udbedring.

Konstruktionen er ikke ulovlig.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Byggesag anno 2008.

Observationer og målinger

Plantegning fra salgsopstilling

...

Hultagning i tagkonstruktion

...

Hultagning i tagkonstruktion

...

Undertag er udført som fast undertag.

...

Ventilationsspalte under undertaget er her næsten aflukket

...

Der udbores et Ø110 hul.

...

Ankenævnet for Forsikring

19.

101484

Tagplader er 22mm OSB-plade.

...

Fugtindhold i OSB-tagplader er under målbart fugtindhold. Træet fremstår rent og uden afmærkninger."

Af tilbud af 28/9 2023 fra [firma 1] indhentet af selskabet fremlagt af klageren fremgår bl.a.:

"

	Dato tilbud: 28.september 2023 Tilbud gælder 30 dage.		
	Betalingsbetingelser: 8 dage netto		
		Arbejds løn ekskl. Moms:	Materialer ekskl. moms
1	Inddækning af vinduer i tagflade over karnap: - Eksisterende inddækninger fjernes. - Skadet træ omkring vinduer erstattes med nyt tilsvarende træ. - Etablering af nødvendig opbygning omkring vinder for korrekt afvanding af tagflade. - Etablering af ny inddækning omkring vinduer (Alu. inddækning)	27.520kr.	5.540kr.
2	Eternitbeklædning på karnap: - Eksisterende eternitbeklædning fjernes. - Beskadiget bagvedliggende konstruktioner udbedres med nyt og tilsvarende materiale. - Der etableres ventilationsspalte for ny klinkbeklædning (Eternit). - Der monteres ny klinkbeklædning (Eternit).	20.640kr.	5.660kr.
3	Hjørnestolpe ved tagterrasse: - Eksisterende eternitbeklædning fjernes og bortskaffes. - Eksisterende stolpe udskiftes efter skadesomfang. - Der etableres ny klinkbeklædning (Eternit) - Der aflukkes omkring top-plade på terrassevæg.	17.200kr	6.730kr
4	Montering af vinduer på adressen: - De vinduer der er leveret på adressen monteres.	17.200kr.	2.620kr.
5	Bygningsundersøgelse – indgreb: Efter destruktivt indgreb er der taget hul i bygningen flere steder. Herefter oplistes- - Facadeisolering i nordgavl ca. 1,5 m ² - Facadeisolering i vestgavl ca. 4 m ² - Klinkbeklædning på vestgavl ca. 5 m ² - Genetablering af skiffertag ved tagterrasse ca. 2 m ²	41.580kr.	13.860kr.

Ankenævnet for Forsikring

20.

101484

	- Genetablering af skiffertag ved kvist ca.		
6	Kvistflunker: - Facadeisolering på eksisterende kvistflunker afmonteres. - Tagflade omkring kvist åbnes. - Kvistflunker afsluttes efter producentens anvisninger inkl. materiale. - Der etableres en korrekt afvanding af undertaget, ved kvistflunkernes afslutning.	36.215kr.	8.495kr.
7	Ventilation ved stern: - Ved tagterrassen etableres der ventilation under undertaget. - Bagvedliggende OSB-plader afkortes og der isættes fuglegitter. - Træbeklædningen på tagterrassen udskiftes med tilsvarende. - Ved bygningens resterende stern etableres der en åbning under tagrende der sikrer korrekt ventilation af tagfladen.	29.376kr.	7.344kr.
8	Ventilation af tagterrasse: - Der etableres en tilstrækkelig ventilation under krydsfiner på tagterrassen. - Udluftningen skal gå på langs af tagterrassens understøtninger.	13.760kr.	1.120kr.
9	Bygningens vinduer – Generelt: - Samtlige vinduer og døre i bygningen gennemgås for afslutninger og fuger. - Der fuges langs alle vindernes kanter. - Ved store vinduespartier aflukkes overgang mellem vindue og beklædning med skinner. - Hvor der støder facadeisolering op til vinduer og døre, monteres en egnet afslutningsskinne.	17.200kr.	2.680kr.
10	Træbeklædning: - En totaludskiftning af hele bygningens træbeklædning, inkl. brædder, isolering, skruer og andet nødvendigt for udførelsen af en totaludskiftning af træbeklædning. - Areal 65m² á 600kr pr m²	28.225kr.	10.775kr.

Ankenævnet for Forsikring

21.

101484

11	Uforudsete: - Der afsættes et beløb til uforudsete. - Uforudsete udgifter kan f.eks være skadesomfanget af hjørnestolpen ved tagterrasse. - Omfang af hjælpemidler som stillads, lift mm. - Dette gøres for at sikre et mere retvisende beregningsgrundlag.	30.000 kr.	30.000kr.
----	---	------------	-----------

Forbehold:

1	For ikke synlig Svamp, Råd og PCB		
2	Prisreguleringer materialer		
3	AB 92		

...

	Pris total ekskl. Moms	373.740kr
--	------------------------	-----------

14	Moms 25%	93.435kr.
----	----------	-----------

14	Pris total inkl. Moms	467.175kr
----	-----------------------	-----------

..

Af tilbud af 28/9 2023 fra [firma 1] på indvendigt arbejde indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

..

Dato tilbud: 28.september 2023 Tilbud gælder 30 dage.		
Betalingsbetingelser: 8 dage netto		
	Arbejdsløn ekskl. Moms:	Materialer ekskl. moms
Indvendig skade ved stue/karnap: - Elinstallationer i vægge/loft genetableres. - Indvendigt isolering/dampspærre/gips genetableres. - Spartle og male i hele området omkring karnap/stue/køkken inkl. 1. sal. - Montering af spots/udtag/afbrydere til oprindelig stand. - Indkøbe og udlægge ca. 20m² gulv (som eksisterende). - Fodpaneler og afslutninger ved tilstødende gulve. - Inspektionslem inkl. montering	104.584kr.	49.146kr

..

Af mail af 20/10 2023 fra klagerens advokat til selskabet fremgår bl.a.:

"Hej ...

Min klient har haft egen tekniker fra [firma 3] ude og kigge og give tilbud. Jeg fremsender disse i efterfølgende mail. Nedenfor følger dog en oversigt. Der er ganske store prisforskelle på visse poster. Jeg vil gerne have I gennemgår oversigt og tilbud og vurderer om jeres entreprenør har fået alt med i tilbuddet.

[Husforsikringsselskabet] - Ad - Indvendige følgeskader i relation til husforsikringens undersøgelse:

[Firma 3] har givet en pris på udbedring af dette på kr. 227.125,- inkl. Moms.

[firma 1] kr. 192.162,- inkl. Moms

Ad - Adgang til loftrum

De skriver de vil indhente tilbud på dette, men det er ganske enkelt ikke indholdt i fremsendte de dækker. Den er lagt ind i tilbuddet om indvendig del de vil have If til at dække.

[Firma 3] har givet en pris på kr. 8.968,- inkl. Moms

Ad - Afslutning af facadeisolering

Ok men stor prisforskel.

[Firma 3] kr. 61.687,- inkl. Moms

[Firma 1] kr. 24.850,- inkl. Moms

Ad - Afvanding af undertag ved kvist

Ok men stor prisforskel.

[Firma 3] kr. 61.687,- inkl. Moms

[Firma 1] kr. 24.850,- inkl. Moms

Ad - OSB-plader på kvistflunker

Vi afventer afklaring fra Er det et krav eller blot en anbefaling fra deres side.

Ad - Fundament

Det er slet ikke undersøgt rigtigt, vi spørger ... til råds.

AD - Tagterasse

Udskiftning af underlæggende konstruktion er med i [firma 3's] tilbud med ikke i [firma 1's] tilbud.

[Firma 1] kr. 24.850,- inkl. Moms

Ad - Ventilation af tag og loftrum.

Vi mangler afklaring af de stillede spørgsmål fra ... i forhold til om konstruktion er udført lovlig og fagmæssig korrekt på udførelsestidspunktet.

Ad – Vægge med facadeisolering.

Igen afventer vi afklaring fra ... Er det et krav eller blot en anbefaling fra deres side.

Ad – Vægge med træbeklædning.

Det er jo fint, men igen sikke en prisforskel.

[Firma 3] kr. 187.375,- inkl. Moms

Ankenævnet for Forsikring

23.

101484

[Firma 1] kr. 48.750,- inkl. Moms

Ad – Hjørnestolpe på tagterrasse.

Det upræcise omfang giver igen et gigantisk pris spring. Deres håndværker [firma 1] nævner intet om bundrem og har slet ikke denne indeholdt.

[Firma 3] kr. 222.125,- inkl. Moms

[Firma 1] kr. 29.912,- inkl. Moms

Ad- Vinduer og døre i stueplan.

Hvad med det tydelige rådne træ omkring døre/vinduer?

[Firma 3] kr. 24.775,- inkl. Moms

[Firma 1] kr. 33.750,- inkl. Moms

Andet

[Firma 3] har også taget højde for andre ting:

Stillads og totaloverdækning, dette siges at være et krav når man bryder klimaskærmen på et hus, og nødvendigt for at arbejdet kan gå i gang asap. Denne post alene er kr. 185.000,- inkl. Moms

Dertil kommer skurvognsfaciliteter, dette siges at være et arbejdsmiljøkrav på en opgave som denne der er estimeret til at vare 1-2 mdr. Denne udgift er kr. 35.812,- inkl. Moms

I øvrigt stilles der spørgsmålstegn ved om den egentlige skadesårsag til vandindtrængning er fundet og vil blive afhjulpet med de foreslåede udbedringer. I har været og pakke hjørnestolpen ind, fuge osv. så vandindtrængen ikke burde være mulig. Men på trods af dette, er der stadig vandindtrængning i de her mængder på gulvet i stuen når det regner."

Af tilbud af 7/12 2023 fra [firma 4] indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"

Omfang:

- Arbejdet omfatter diverse udbedringer af skader på bygning.
- Se vedlagte omfangsbeskrivelse.

...

Ankenævnet for Forsikring

24.

101484

Prisspecifikation:

1. Byggeplads	kr.	32.600,00
2. Adgang til loftrum	kr.	8.100,00
3. Afslutning af facadeisolering	kr.	68.100,00
4. Afvanding af undertag kvist samt flunker	kr.	135.100,00
5. Søjle	kr.	119.000,00
6. Tagterrasse	kr.	64.400,00
7. Ydervægge m. træbeklædning	kr.	228.500,00
8. Indv. arbejder	kr.	191.600,00
9. Udskiftning af vinduer	kr.	58.100,00
10. Bygningsundersøgelser - udbedring af indgreb	kr.	22.600,00
* Samlet pris i alt, excl. moms	kr.	928.100,00
<i>Samlet pris er den faste hovedsum. Oplyste enheds- og delpriser er vejledende og som udgangspunkt kun gældende ved samlet ordre og kontinuertlig udførelse.</i>		
* Moms 25%	kr.	232.025,00
* Samlet pris i alt, inkl. moms	kr.	1.160.125,00

...

OMFANGSBESKRIVELSE

Omfattede ydelser:

Byggeplads:

Etablering af spiseskur m. toilet, affaldscontainer samt nødvendig tømning.

Inkl. leje (maks.13 uger)

Adgang til lofttrum:

Levering og montering af loftlem 30x30 i loft

Afslutning af facadeisolering:

Afmontering af inddækninger og sålbænk rundt vinduer

Tilskæring af frikant ca. 15 cm rundt om vinduer og døre samt ved facadeskift.

Rep. af facadeisolering

Montering af hjørneprofiler

Rep. af facadepuds

Fugning inkl. bagstop

Ny sålbænk

Inkl. nødvendigt stillads

Afvanding af undertag/ Flunker på kvist:

Afmontering af facade- puds og isolering

Tilpasning af eksi. tagbelægning, lægter og undertag.

Skotrende langs kvist sider

Nedtagning af kvist i nødvendigt omfang for korrekt opbygning.

Ny flunke beklædning (2 trins konstruktion)

Ny tagbelægning på kvist (nødvendigt omfang)

Genetablering af tagbelægning og tilskæring til skotrender.

Etablering af overgang mellem kvist og facade

Søjle:

Demontering af facadebeklædning

Nedtagning af stolper og rem

Understøtning af tagterrasse

Udskiftning af hjørnestolpe

Montering af ny stolpevægskonstruktion

Isolering af ydervægge

Facadebeklædning inkl. facadepuds

Ny inddækning ved søjle og væg

Afslutninger til tilstødende bygningsdele

Inkl. nødvendigt stillads

Ankenævnet for Forsikring

26.

101484

Tagterrasse:

Nedtagning af gelænder
Nedtagning af terrassebrædder og lagt i depot på pladsen
Nedtagning af tagterrassekonstruktion
Montering af nye bjælker/tagterrassekonstruktion
Montering af tagkrydsfiner m. 2 lag pap inkl. tagfod, indækning og lister
Ny strøpbygning for træterrassebrædder
Genmontering af terrassebrædder
Genmontering af gelænder
Afmontering/genmontering af tagrende

Ydervægge med træbeklædning ca. 135 m²:

Nedrivning af bræddebeklædning, lister, vindspærre og isolering
Montering af Kingspan og ny vindspærre
Montering af nye afstandslister
Montering af ny træbeklædning (grunder + 1 gang træmaling)
Inkl. nødvendigt stillads

Indv. arbejder:

Montering af ny dampspærre
Krydslægter inkl. 45 mm isolering
Montering af 2 lag gips
Løftforskalling 22x100
Montering af 1 lag gipsloft
Ny gulvbelægning samt underlag - 300 kr/m²
Nye fodpaneller og lister
Malerbehandling af vægge, loft og indv.træ
Genetablering af stik, udtag og afbryder

Montering af nye vinduer:

Demontering af eksist. vinduer
Montering af vinduer og partier (bygherreleverance)

Udbedring af indgreb/undersøgelse:

Reparation af tag
Reparation af facade

"

Af mail af 16/4 2024 fra [firma 1] til klageren fremgår bl.a.:

"I forlængelse af vores samtale igår, sender jeg denne mail.

Dette er en sag mellem jer og Dansk Boligforsikring, og fremadrettet er det dem I skal kontakte. Jeg har som firma afgivet et tilbud til jeres forsikringselskab, som dog er udløbet. Jeg har gjort Dansk Boligforsikring opmærksom på at tilbuddet er bortfaldet pga. den udløbne tidsfrist."

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 for-

hold 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.

...

8. Selvrisiko

Ved enhver dækningsberettiget skade gælder der en selvrisiko på 5.000 kroner pr. skade. Den samlede selvrisiko udgør maksimalt 20.000 kroner i forsikringstiden.

...

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 opførelses- /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 under dette pkt. 16.1."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 2010 – den 1/9 2022. Klageren anmeldte den 28/9 2022, at "vand kommer ind i toppen af 5m højt vinduesparti og drypper ned på både førstesal og stueetagen i en åbning" og herefter den 27/2 2023, at "ved demontering af indvendige vægge for at udbedre tidligere godkendt skade, opdages nye forhold", og at "skaden er at der kommer vand ind ved terrasse/altan og i ydervæg". Selskabet har anerkendt dækning for en række af forholdene og opgjort erstatningen for det udvendige arbejde til 467.175 kr. inkl. moms, 192.162,50 kr. for det indvendige arbejde og 45.430 kr. til udbedring af inddækningerne ved vinduerne. Herudover genhusning mens sagen blev udredt samt yderligere 5 måneders genhusning. Klageren ønsker, at selskabet dækker udbedring i henhold til tilbud fra firma 3 på 1.166.781 kr. eller firma 4 på 1.160.135 kr. Herudover ønsker klageren, at selvrisikoen skal udgøre 5.000 kr. og ikke 20.000 kr. og en passende post hvad angår udgifter til genhusning. Derudover at klageren ikke afskæres fra at gøre andre mangler gældende end dem, der allerede er

opgjort. Nævnet ligger efter en gennemgang af sagen til grund, at sagen for nævnet omhandler erstatningsopgørelsen for så vidt angår de forhold, selskabet har anerkendt at dække, ventilation af tag og loftrum, at selvrisikoen er opgjort til 20.000 kr., genhusning og at selskabet ikke har foretaget tilstrækkeligt med undersøgelser.

Klageren har anført, at det tilbud, som selskabet har indhentet, ikke er retvisende for den reelle udgift ved udbedring af skaderne. Klageren har anført, at "opgørelsen af udbedringsomkostningerne fra Dansk Boligforsikring A/S side, ligger væsentligt under, hvad de reelle omkostninger må antages at være. [Firma 1] har udarbejdet et tilbud på 659.337,00 kr., hvilket ligger væsentlig under, hvad andre entreprenører regner med, at det skal koste. Min klient har fået lavet to andre tilbud, der opgøres til henholdsvis 1.166.781,00 kr. fra [firma 3] og 1.160.125,00 kr. fra [firma 4]. Det kan derfor ikke antages at den af Dansk Boligforsikring A/S foreslåede forsikringssum er dækkende". Klageren har oplyst, at klageren har været i kontakt med [firma 1], som har oplyst mundtligt, at firmaet ikke ønsker at udføre opgaven, da kompleksiteten og risikoen ved opgaven er for stor for virksomheden. Klageren har henvist til den fremlagte mail fra [firma 1] til klageren. Klageren har anført, at "forsikringsselskabet opfordres til at dokumentere, at [firma 1] fortsat vedstår tilbuddet, som danner grundlag for forsikringsselskabets afgørelse".

Selskabet har afvist at dække yderligere med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at den opgjorte erstatning er utilstrækkelig til at udbedre de dækkede forhold. Selskabet har anført, at det ikke er selskabets ansvar at indhente nyt tilbud, fordi klageren ikke har accepteret det indhentede tilbud inden fristen. Selskabet har anført, at klageren ikke har begrundet eller dokumenteret, at det af selskabet indhentede tilbud er utilstrækkeligt til at udbedre de konstaterede skader. Hvad angår den fremlagte mail har selskabet påpeget, at den viser, at tidsfristen for at acceptere tilbuddet, som [firma 1] gav den 28/9 2023, er udløbet og at tilbuddet derfor er bortfaldet.

Ankenævnet for Forsikring

29.

101484

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Stillingtagen til tvisten må som følge heraf i givet fald ske ved domstolene, hvor der er mulighed for syn og skøn. Det følger herefter af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen omhandler erstatningsopgørelsen af en række anerkendte skader, og at det efter nævnets vurdering er svært på det foreliggende grundlag at vurdere, hvorvidt det tilbud, der ligger til grund for selskabets erstatningsopgørelse, er tilstrækkeligt til at udbedre skaden efter forsikringsbetingelserne. Herudover har nævnet også lagt vægt på størrelsen af klagerens krav.

Nævnet finder på den baggrund, at der er behov for, at der i sagen gives mulighed for, at der dels kan foretages syn og skøn efter retsplejelovens regler, dels at den udmeldte syn- og skønsmand vil kunne afgive supplerende mundtlig forklaring, hvilket ikke kan ske for nævnet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Ankenævnet *for* Forsikring

30.

101484

Klagegebyret tilbagebetales.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hans-Jørgen Nymark Beck', written in a cursive style.

Hans-Jørgen Nymark Beck