

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 14. maj 2025 blev i sag nr. 101536:

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 ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 2015 og er overtaget af klageren den 3/5 2021. Klageren har i klageskema af 17/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Sagen har som det fremgår været snart 3 år. Først efter indenretsligt Syn og Skøn kom der villighed til seriøst at forholde sig til en række selvforetagne skadesrapporter. Ingen Skønnet blev der lavet forlig om flere forhold, som blev taget ud af skønnet. Efter skønnet flere tilsagn, hvor der er og forsat er uenighed om omfanget af dækning baseret ellers på dels af DBF indhentede tilbud og i andre tilfælde samme håndværkeres timepriser. Trods de af hos dokumenterede og betalte regninger, mangler vi forsat refusion. Afslagsgrundlaget oftest udokumenterede, med henvisning til at vi ikke bare kan igangsætte. Vi er udsat for en henholdende sagsbehandling, hvor vi dels kritiseres for mange og uberettigede henvendelser og i andre tilfælde altså vi ikke bare kan gå videre uden aftale.

Det er til dels forståeligt, men igangværende håndværkere kan man ikke bare lade vente og så tro at det ikke koster. Da mange og komplicerede forhold har været involveret er det som også tilkende givet af sagsbehandleren ikke altid muligt at fastslå opgavens omfang og tidsforbrug eller at få et bindende tilbud, men det fordrer ikke at DBF lader henvendelserne ligge ubesvarede i uger til måneder. Vi har stadig en række uafsluttede omkostningstunge forhold, hvor vi netop med baggrund i den henholdende behandling og altså også vanskeligheden med refusion, har valgt at overlade ansvaret for udførelsen til DBF, men håndværkerne forventer betaling af os, når ikke en konkret bestilling fra DBF er effektueret og det er vel en del af strategien ikke at gøre sådan, idet processen med at få sine udlæg synes at åbne for besparende diskussion. Et forhold kan jo ikke udbetales inden der foreligger en regning på opgaven for udførelsen.

Når man betænker DBF første reaktion og der hvor det er kommet til bliver erstatningen ganske betydelig og med vores hidtil oplevelser og den lange sagsbehandling, kan vi ikke forsat rumme ikke at modtage vores udlæg i forhold som er afsluttede og betalt. Fremadrettet har vi også vilje til at dække forhold på aftalte opgaver som vi selv har igangsat, men ikke for sådanne som DBF forlods ikke har erkendt omfanget af og hvor vi har bedt dem selv indhente tilbud og føre tilsyn og pris kontrol. Det har vi ingen indsigt i og heller ikke som DBF en organisation af byggesagkyndige til. Og vi har som det er blevet os klart heller ikke samme tilgang til rådgivning. Vi er nød til fornuftsmæssig at stole på de håndværkere vi selv har igangsat og de er som det vel er sædvane valg med samme omhu, som man ville hvis ikke en forsikring var involveret.

Sagen er nået dertil, at vi et eller andet omfang er nået til at definere og enes om hvor DBF skal dække. Tilbage står kun enkelte forhold, hvor diskussionen er omkring omfang af dækning. Og nogle forhold er afsluttede mens andre mangler at blive det.

Diskussionen belyses bedst i forsættelse af dette skrive ved at give adgang til foreløbig den mail korrespondance som er udspillet siden lige forud for Syn og Skøn januar 2023. Efter aftale vil vi sende denne korrespondance foreløbig kun som uddrag senest, idet omfanget er stort på grund af det langvarige forløb. Opfordringen til at anmelde kommer for øvrigt fra DBF formentlig for at trætte os yderligere med håb om at vi giver op.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker at modtage betaling for diverse betalte regninger og en klar aftale om fremadrettede. Jeg ønsker også at man konkret ved ikke at betale hele beløbet, bliver konkret i sin begrundelse baseret ikke på sagsbehandlerens egne fortolkninger, som fagligt næppe rækker ud over vores egne, samt hvis man anlægger et fagligt syn accepterer at dialogen kan ske på samme faglige niveau med vores rådgiver - altså ligeværdigt. Vi har absolut ingen ønsker om at blive faktureret ud over det som faktisk har været nødvendig for at udbedre forholdet."

Selskabet har den 18/6 2024 til nævnet bl.a. bemærket:

"DBF har meddelt dækning til en række forhold både forud for og efter syn og skøn. Klager påbegyndte herefter udbedringen og har nu bestridt DBF's erstatningsopgørelser.

Der foreligger meget omfattende korrespondance fordelt på adskillige forhold. DBF har strukket sig langt for at imødekomme klager, og efter DBF's opfattelse er der kun et enkelt forhold, som klager og DBF er uenige omkring. Der går således en meget lang korrespondance forud for DBF's seneste mail, som ikke giver selvstændig mening.

Da klager i sin klage til ankenævnet alene henviser til generelle betragtninger og ikke nævner et eneste konkret forhold, giver det ingen mening, at DBF svarer på klagen, før klager har oplyst, hvilke forhold der klages over."

Klageren har den 14/7 2024 i et notat til nævnet bl.a. anført:

"Kommentarer til oversigt over udgifter til skadesudbedring på ... i relation til vores tegnede Ejerskifteforsikring (E) hos Dansk Boligforsikring (DBF) med fremdragen alene de af forhold for hvilke der findes uenighed om erstatning.

...

Generelt om sagsbehandlingen kan siges, at den er henholdende og langsommelig, med det klare formål at udtrætte og medgørliggøre os som forsikringstagere til i bedste fald, at acceptere en for DBF besparende løsning, hvis da ikke til helt at opgive et forhold. Tilbud om teknisk bistand til at imødegå DBF's egne konklusioner og indhentning af alternative tilbud afvises. Og hvis der opstår forhold under udbedringerne, som kræver en selvstændig håndværksmæssig beslutning, så beskylde vi for at igangsætte uden aftale, også selv når de har engageret og betroet håndværkerne til opgaven.

- Det forbliver urimeligt, når man på den ene side hævder vi skal acceptere deres egne konsulents prisestimat, når de samtidig ikke selv vil indgå i og fremskaffe et tilbud der matcher deres overslag. Eller at de samtidig ikke vil acceptere de bilag som fremsendes via en leverandør de selv har sat på opgaven, samtidig med at vi faktureres for og betale for opgaven. Hvis forventningen er, at vi skal kunne indhente tilbud på forhold som klart ligger uden for vores kompetence, så vil det fordre teknisk hjælp og tilsagn derom, ikke mindst når der er tale om komplicerede udbedringer.
- Forhistorien er som ofte, at der er forudgået en forhandling og ofte langvarigt om at dække et forhold. Hvis DBF ønsker at anviser den rette pris samtidig, bør de naturligvis også tage ansvar for at opgaven kan løses håndværksmæssigt korrekt indenfor dette beløb. Vi kan jo uden hjælp kun bede håndværkeren om at løse den opgave som der er opnået enighed om enten ved at lave et tilbud, hvis muligt eller ved at lave det på medgået tid og med anvendelse af den metode, som findes nødvendigt. DBF anvender at fremføre egen konsulentens overslag eller indhente et tilbud fra en håndværker, som ofte end ikke har inspiceret opgaven, idet han end ikke bor i nærheden og hvis pris ofte ikke er dækkende eller indbefatter alle forhold. Har de selv indhentet tilbud, som faktureres til os, kan opgaven være løst med ekstraomkostninger på grund af uforudsete forhold, som derefter tillægges os at betale, uden at vi har haft det mindste med sagen at gøre eller haft nogen interesse i at ønske det anderledes.
- I det lange bekendtskab vi har haft med DBF til nu har vi lært, at når det drejer sig om komplicerede forhold, fralægger vi os helst ansvaret for selv at tage ansvar for selve opgaveløsningen og her specielt hvad det skal koste i mangel på selvstændig hjælp til rådgivning, idet det, at ville dække et forhold ikke er det samme som enighed om hvad det skal/bør koste korrekt udført. Og hvis de således har en klar mening om og hvordan forholdet udbedres, så bør kun de selv også kunne få den korrekte pris, som de er parat til at acceptere. Er der herefter ikke enighed om det som bør løses, bør vi kunne være fagligt og uvildig repræsenteret til afdække det som opgaven kræver for en sikker udbedring og de bør kunne stille en form for garanti for at forholdet er håndværksmæssigt er korrekt udbedret.
- Er en opgave løst om hvilke der har været et behov og ifald der er uenighed mellem rekvirent (DBF/DERES KONSULENT OG/ELLER OS) og leverandør bør man kunne lade opgaven uvildig vurdere af trediepart, for at se om prisen i givet fald er for høj eller overslaget for lavt, eller naturligvis om vi har udvidet opgaven unødvendigt. Men uden en bevilliget teknisk bistand til os, vil det være en urimelig forskelsbehandling, som vi klart har oplevet misbrugt af DBF, idet deres konsulenter langt fra kan anses som uvildige og ofte med det klare formål, at få os til at indgå et måske urimeligt forlig eller accept af deres vurdering. Det gælder naturligvis ikke alle forhold, men sker med vores erfaring oftere end det er rimeligt.

...

Som indledning til at fremlægge vores fremførte klager fremlægges en oversigt i vedhæftede excel

fil over de udgifts punkter, som har været i spil, idet opmærksomheden alene fremdrages for de forhold, som ønskes behandlet og om hvilke der forsat ikke findes et kompromis eller fuld løsning. Vi fremlægger diverse bilag, rapporter og fotos i den udstrækning de findes og måtte ønskes. Og vi skal også igen beklage længden af vores dokumentation, som alene har baggrund i 3 års opslidende kamp for at få en dækning som vi mener os berettiget til. Vi har også som bilag vedlagt de beløb, som vi indtil nu har modtaget i form af en skematisk oversigt modtaget af [selskabets medarbejder].

De punkter vi ønsker behandlet er udtaget dels fra vedhæftede excel ark, med genbrug nedenfor af DBF/.../... egne benævnelser af forholdene udtaget fra deres skema, idet nærmere forklaring kommer under de enkeltes punkters fremlæggelse. Overlap kan forekomme. Under de enkelte punkter eksemplificeres det langvarige mailforløb.

- A. 2/3/4 (excel). Af [selskabets medarbejder] benævnt som Projekt med Platon pladder, Garage vægge og Tjærning ved [entreprenør]
- B. 10/11 (excel). Af [selskabets medarbejder] benævnt som Projekt med Murpap i sokkel ved [murerfirma]
- C. 12/13/14/15/16 (excel). Af [selskabets medarbejder] benævnt som Projekt Tætning af vinduer, skift af hoveddør samt forstærkning af stort vinduesparti ved dels Servicemontør ... og ...
- D. 25/26/27/28/29 (excel) Teknisk bistand ved (se liste) diverse konsulenter til at repræsentere os
- E. 32/33/34/35/36/37 (excel) IKKE afsluttede forhold om hvilke der ikke foreligger endelige aftaler eller leverandører, som muligvis kan friholdes for nærværende

A. 2/3/4 Projekt med Platon pladder, Garage vægge og Tjærning

Der henvises til en række bilag, [byggesagkyndig] rapport (bilag), Syns og Skønsmåling (bilag), [entreprenørs] tilbud og fakturering og billedokumentation (bilag), [murerfirma] tilbud (bilag), [ingeniørs] rapport (bilag), Mailkorrespondance med DBF, herunder besigtigelser og begrundelser (bilag), fotos efter behov.

Sagsfremstilling kort:

Garage Vægge og Platon mod Syd

Tidligt efter overtagelsen, konstateres at husets ydre fugtsikring ikke er etableret håndværksmæssigt korrekt ([byggesagkyndig]), herunder findes områder helt uden beskyttelse, områder over terræn uden korrekt afslutning og inddækning og manglerne beskrives yderligere efter det indenretslige Syn og Skøn, dels som ufuldstændig og ikke håndværksmæssigt korrekt udført og ikke i nødvendigt omfang, ligesom det påpeges at en manglende kontinuitet mellem dræn på garage og dræn på husets fundament har medført opfugtning af garagerne bagvæg.

Forholdet er efter skønsmanden anslået til at koste 35T +125T hvis garage og den manglende forbindelse mellem drænsystemerne laves i samme omgang. Opgravningen er kompliceret i 3 meters dybde med behov for afstivning, hvorunder det også konstateres, at omfangsdræn ud for huset i stedet for at dræne korrekt i stedet drænet ind i det ikke drænplade afdækkede hulrum mellem garages bagvæg og husets fundament, ligesom det konstateres at afløbet fra den nederste terrasse er utæt og der findes revner i og omkring terrassens og tagrendesystemets afløb, som derfor må frilægges og samtidig sænkes. (se [ingeniørs] rapport og billedokumentation fra [entreprenør]).

nør])). Forhold som i sin helhed ikke kunne være synlig for Skønsmanden, men som frilagt blev en nødvendig del af udbedringen ([ingeniørs] rapport og Billedserie fra [entreprenør])).

DBF har alene valgt at dække for SK1 og ikke de forhold som blev klart under SK2 som beskrevet ovenfor og altså heller ikke de forhold som dokumenteredes under [ingeniørs] besigtigelse og som dokumenteret bør betragtes som vores forpligtigelse at udbedre uden yderligere forsinkelse. DBF har ikke valgt at forstå problematikken og den fremlagte dokumentation og tilsidesætter eller vælger ikke at forstå Skønsmandens forklaring om mangler ved kloaksystemet (bøjet dræn som tilfører vand mellem garage og hus frem for at dræne) og en manglende sammenhæng mellem dræn på mur på garage og fundament på huset.

Manglerne har medført opfugtning af i hus og garage og skal derfor laves om. Entreprenøren mener ikke selve kloakdelen var problemet, men forholdene skulle frilægges for at rette forholdene og sikre mod at også omfangsdelen fik et forløb, så det ikke medvirkede til opfugtningen i garagen, ligesom der er skabt sammenhæng mellem drænplader på garage og husets fundament (SK2). Det er vores opfattelse at gravearbejdet og sikringen mod sammenfald har været formentlig mere omfattende end skønsmanden kunne anslå, men vi finder ikke DBF, herunder [selskabets medarbejder] har villet eller valgt ikke at forstå omfanget, når de alene vælger at bruge skønsmandens første overslag lydende på 50T reduceret til 35T frataget en udgift til nyetablering af omfangsdræn ud for garagen.

Her er uddrag af en dialog mellem os og [selskabets medarbejder] i et forsøg på at bibringe forståelse og indsigt i forhold til SK2 rapporten uden mindste hjælp heller fra egne konsulenter til at hjælpe hende (måske med vilje). Der har således været enighed om hvad skaden var, men under den valgte udbedring fremstår flere ikke forud beskrevne forhold, som også må medtages for skadesudbedringen. Disse er dokumenterede og bør derfor naturligvis være omfattet af erstatningen, hvis arbejdes karakter gør det hensigtsmæssigt at indarbejde det i det igangværende arbejde. Nu har både SK1 og SK2 anvist en udbedringsløsning, som yderligere er dokumenteret under arbejdet, om end ikke i en helt korrekt anvisning.

Allerede her er det også på sin plads at anfægte DBF opgørelses strategi for dækning. I nogle tilfælde fremkommer et dækningstilsagn baseret på et tilbud fra en håndværker, som end ikke har besigtiget forholdet, i andre tilfælde har de ikke indhente et tilbud på et dækningstilsagn og anfægter i stedet den af os betalte faktura for udbedringen når den er sket. Er det belejligt vælges skønsmandens overslag og overlader det til os at få udbedringen effektueret, for dernæst at anfægte den fremviste faktura, som ofte vil være større end overslaget. Hvis man ikke ønsker at dække retvist fremkommet og dokumenteret udbedring uanset hvem som har betalt, så bør ensartet selv forestå indhentning af et bindende tilbud fra en håndværker (hvis muligt) med baggrund i egen ekspertise, herunder sikre sig, at deres dæknings tilsagn virkelig også kan dække forholdet. Vi har jo ikke samme ekspertise eller tilsagn om hjælp til at indhente tilbud på ofte komplicerede forhold.

Vi har oplevet en generel uensartet erstatnings holdning, som ingenlunde forholder sig til den opfattelse om kvalitet, som burde ligge bag enhver udbedring og ikke mindst i forhold, hvor det næppe kan hævdes, at vi skulle have et ønske om andet end en håndværksmæssig korrekt løsning. Således burde man kunne forvente, at DBF ikke bare anviste et dækningsomfang, en håndværker, men også fulgte udbedringen til dørs ansvarsfuldt og ved uenighed om løsningen tillod os teknisk hjælp til en second opinion om deres løsningsmodel nu også er korrekt. Det vil undervejs

fremgå, at alt tages i anvendelse formålsbestemt til at trætte og vanskeliggøre enhver løsning. Og når de selv har valgt en løsning og ladet den udføre efter egne anvisninger, henvises håndværkeren til os for betaling, for dernæst når vi har ladet et arbejde udføre, som de har fået tilbud på, så afvise vores betaling, som ikke godkendt af dem, hvis arbejdet har medført ekstraomkostninger, eller når vi betaler et godkendt forhold, hvor vi selv har ladet det udføre på tilbud eller efter regning, så anfægtes regningen, med henvisning til at egne konsulenter har en anden mening om størrelsen.

Sådan kunne man blive ved. Vores sag har været lang med mange skader og vi har fundet det berettiget, hvis et forhold, for hvilket der er givet tilsagn, at henvise DBF med baggrund i egne konsulenter, selv at forestå udbedringen og styringen deraf med de tilbud de selv kan få frem, således at det ikke mere skal fremstå, som at vi bare igangsætter uden aftale. Det har vi således også benyttet for dele af nedenstående, hvor det hurtigt blev klart, at en diskussion kunne blive resultatet, hvis vi ikke sagde fra.

...

[Selskabets medarbejder] forstår det ganske enkelt ikke, eller vælger ikke at forstå, hverken skønsmandens SK2 om overgangen mellem husets fundament og garagen er fyldt med cement, hvilket skaber direkte fugtadgang til garagens bagvæg (se også landmåler tegning for forståelse). Der henvises også til rapport fra [ingeniør] og allerede [byggesagkyndig] kunne konstatere at der var mangler i kontinuiteten af drænplader sågar på husets fundament. Det er også interessant at hun her argumenterer for platon plader, men afviser når det kommer til Nordsiden. Problematikken omkring murankre foregribes her, men berøres i næste afsnit.

For en ordens skyld henvises også til et tilbud fra [selskabets murer], hvor sikring af Platoninddækningen huset rundt (uden Nordsidens specielle forhold) blev vurderet til 92T plus moms ([byggesagkyndig] 75T plus moms). Og Skønsmanden 35T inklusiv moms, hvilket forklarer det urealistiske i at DBF vælger netop skønsmandens estimat, fremfor flere af hinanden uafhængige vurderinger.

...

SK2: Med 'overgangen mellem de 2 drænsystemer' menes at der ikke afvandes/isoleres tilstrækkeligt i det mørke område, vist i bilag SK1 side 6 på IR billederne. Dette skyldes som beskrevet i besvarelsen af spørgsmål 5 at dræn/isoleringen på kældervæggen i badet (under huset) ikke er ført sammen med systemet på væggen ved garagen (de hvide flamingoplader). I forbindelse med genbesigtigelsen der gravet ned i området ud for badet, og der er ikke i fundet drænplader øverst i væggen, se bilag SK2 side 5.

Der således ingen tvivl om hvis man konkluderer på ovennævnte referencer til SK1 bilag side 6, at der findes et problem her som skal løses og som ikke har relation til kloakkens eventuelle problemer - Bagvæggen i 2 garager er meget fugtig og med stor sandsynlighed også med skimmel. Mureren foreslår en form for beklædning af bagvæggen, etablering af ventilation, som sammen med lukningen af den ikke dækkede overgang vil have en mulighed for at løse problemet. Der skal naturligvis også være et velfungerende omfangsdræn som ikke efter det oplyste er DBF problem.

Omkring måling henvist til at dig omkring badeværelsets placering, kan man vist også sige der er nogen uklarhed i teksten til skønsmandens egne billeder, men det er for så vidt ikke det væsentlige, derimod er det opfugtning af bagmuren som er det helt afgørende problem som skal løses. Det er mit håb min forklaring rækker til en fornyet overvejelse om denne del, herunder mit løsningsforslag om at bruge kloakingeniørens tilbud frem for det af jer anviste, som helt klart ikke

dækker andet end en delvis fornyelse på garagen ufuldstændige isolering. Er det foreslåede tilstrækkeligt vil det være en billig løsning af hvad som kunne vise sig at være et meget større problem.

DBF har yderligere valgt at kompensere 10T til vandex til garagens fundament indvendig. En udgift som vi ikke har erholdt, men som fremgår af skønsrapporten som et forslag i forbindelse med de andre tiltag som skønsmanden anslår til 100-125T. Det kan vist kun være for at sløre, idet udbetaling normalvis kun sker efter fremlagt bilag for en erholdt og accepteret udgift (forsikringsbetingelserne). Derimod har DBF ikke valgt at udbetale bevilligede udgifter på cirka 25T til skimmelbekæmpelse indvendig i garagen i samme område, hvor vandex eventuelt skulle bruges.

Vores opfattelse er, at som minimum bør DBF betale 35T + 125T som var skønsmandens minimumsvurdering, hvis begge forhold blev løst samtidig. Vores opfattelse er, at den vanskelige adkomst taget i betragtning, så kunne forholdet let have været faktureret højere, for netop gravearbejdet var omfattende og nærmest skrækindjagende og årsagen til, som det senere vil begrundes, hvorfor vi helt frasagde at medinddrages på Nordsiden, da et lignende og måske endda mere omfattende gravearbejde, så ud til at blive nødvendigt der.

14/11 udspandt sig følgende dialog ned [selskabets konsulent] fra DBF omkring Sydmuren og garagen. Trods lovet kom han dog aldrig tilbage omkring dette, ligesom han ikke kontaktede entreprenøren om forholdet. Imidlertid forsætter dialogen, nu om et nyt forhold nu angående Nordfacaden. som det vil fremgå nedenfor Her skal forstås at han forinden er kontaktet per telefon om det nye.

...

Det udvidede arbejde i forhold til skønsrapportens konklusioner er endvidere dokumenteret ved fremsendelse af billeder fra projektet til DBF, ligesom der er lavet en mail med nye billeder fra selve arbejdet 9/2-24 kl. 20:19. Heri udtrages endvidere et afsnit fra et konsulent besøg om behovet ved overgangen mellem hus og garage. Et forhold som man enten har glemt eller helt har valgt at se bort fra egen konsultants konklusioner: se nedenfor: Og vi har fremsendt rapport fra vores egen konsulent til DBF.

Jeg har også lige kopieret [konsulents] konklusioner, som også er oplysende. Du kan selv genlæse skønsmandens konklusion efter behov, men jeg antager det indgår i dit tilbud. Vi er enige om at der skal ses bort fra kloakdelen.

... (DBF konsulent): *Afslutning/udbedring af fugtsikring på endevæg i garagen mod syd: Her mangles der forsegling mellem betonavæg og betondæk + korrekt afslutning af EPS drænplader i toppen med afdækningskappe indmuret i sokkelpudsen på kantstøbningen på betondækket. Her skal det afsluttes helt ind til husets sokkel, da der er et lille fremspring på kældervæg ift. soklen på huset. Hvor det ligeledes skal medregnes forsegling omkring afløbsrøret fra paprenden i terrassen, som kommer ud igennem soklen på huset foran kældervæg hjørnet.*

Så vi må bestemt afvise DBF brug af 35T (fremkommet ved at 50T i SK1 fratrækkes 15T til vores egenbetaling af omfangsdræn ud for garagen), som erstatningssum for dette forhold og henvise til den af entreprenøren fremlagte faktura på 92.041,-, som retvisende for dette forhold, alternativt bruge skønsmandens tal, som lyder på 35T i forbindelse med SK1 og 100-125T i forbindelse med SK2, hvorved man ender på 135T-160T som rigeligt i sig selv kan dække forholdet, idet noget

formentlig også var tænkt at tilgå grave og frilægning af kloak og resten af det sydlige fundament i østlig retning.

Platonplader

Af dokumentationen fra [byggesagkyndig] og Skønsmand fremgår en manglende håndværksmæssig korrekt inddækning af fundamentet huset rundt med drænplader i form af såkaldt platonplader. På Sydsiden ses de over terræn og på Øst og Nord siden er de for lave og behøves at blive forhøjet. Skønsmanden har anslået prisen til 35T, som både indbefattede frilægning ved afmontering af fliser, 50 cm grave arbejde huset rundt og genetablering af fliser. DBF har ikke ønsket at gøre indsigelse mod dette overslag kan man godt forstå. Det er anslået af [byggesagkyndig] til 75T. Entreprenøren har imidlertid faktureret godt 132T for opgaven efter selv tidligere at have givet tilbud på cirka 85T. En forskel som kan ligge i, at han har valgt på eget initiativ at isolere fundamentet i fuld dybde på sydsiden, uden at nogen har bestilt det og hvis berettigelse kan drages i tvivl, andet end som han hævder, et ønske om at bruges samme teknik hele huset rundt.

Samlet foreligger der et krav for Syd og Øst siden fra entreprenøren på i alt 224.681,-, hvor vi derfor har valgt at betale et aconto beløb på 200.000,- i erkendelse af det arbejde som har fundet sted, men uden at tage stilling til størrelse og berettigelse af de fakturerede forhold, som klart har ligget over det som er anslået ved fremlagt tilbud fra entreprenørens side. Samtidig har vi opfordret ham til at specificere sit arbejde udover i form af de billeder, som allerede er fremsendt også til DBF. Modsat burde DBF med baggrund i Diverse Rapporter, herunder Syn og Skøn have dækket 35+35+10+125 netop 205T for netop disse forhold, idet Nordsiden nødvendigvis udgør et forhold helt for sig selv, som forklaret nedenfor.

Tjæring af ydervæg (Nordsiden)

Vi taler her om husets Nordvæg, som i lighed med Øst og Syd væggen efter Skønsrapporten, stod til Forhøjelse af Platon Plader. Imidlertid viste frilægningen, at der ikke som forventet med baggrund i skønsrapporten var brugt Platon, men derimod drænplader af Flamingo med en topafdækning, som fejlagtigt var vurderet af skønsmanden som Platon. Planen var som på Østsiden at der skulle ske en forhøjning på cirka 40 cm. Formålet med Flamingopladerne var 2 sidig, idet det var tænkt både som drænplader og isolering, idet der ikke var tale om hulmur på denne side, men alene betonelementer, hvor indersiden ikke var opmuret og lavet som hulmur. Her fandtes alene et pyntedække lignende mursten.

Det viste sig endvidere under entreprenørens frilægning udvendigt, at flamingodækpladerne var lagt direkte på betonfundamentet uden hverken Platon (som forudsat af skønsmanden) og uden bundtjærring, hvorfor forholdet måtte anses som både utilstrækkeligt til sit formål og ikke håndværksmæssigt korrekt. Entreprenøren ville gå videre med Platon såvel som tjærring i fuld dybde bagved flamingo, hvilket ville sige mere end 3 meter ned i vanskeligt skrånende terræn med risiko for sammenfald og derfor behov for en etapevis tilgang og afstivning, hvilket DBF har været fuldt ud bekendt med baseret på selvsyn.

Dette meddeles DBF ([selskabets medarbejder]; [selskabets konsulent]), herunder at løsningen ville blive langt mere omfattende end forudsat fra Skønsrapporten. Og DBF sender konsulent for at bekræfte dels nødvendigheden og behovet for en anden løsning end planlagt efter skønsrapporten. Der udspinder sig følgende dialog med DBF, [selskabets konsulent], [selskabets medarbejder] (bemærk dialogen starter omkring Nordfacaden 20/11-23) (læses fra neden)

...

Den 20/12-21 kl 13:42 skriver jeg til som vist nedenfor. Arbejdet har været stoppet af vejret og uklarhed om hvilken teknik som DBF og Entreprenøren kan blive enige om, men klar til at gå i gang efter [selskabets medarbejder] og [selskabets konsulent] anvisninger om etapevis fremdrift. Uenigheden består alene i om man skal anvende Platon, som brugt andre steder i tillæg til tjærring. Vi kan ikke tage ansvar og fralægger os dette og beder DBF gå ind i sagen også med baggrund i de tidligere problemer vi har haft i forhold til at få udgiften dækket. I samme anledning kopieres entreprenøren, således at han er og kan være bekendt med hvem der er opgave bestiller og som i sidste ende skal faktureres: Omkring hvorvidt der skal bruges Platonplader eller ej ligger det også uden for vores kompetence, men vil formode at man vil anvende samme teknik som andetsteds anvendt blandt andet på garagen. Vi har bedt entreprenøren sende priser og dokumentation for sit valg, men har ikke haft andet dermed at gøre og vi ved positivt at der har været dialog mellem [og entreprenøren, men ikke blandet os deri. Vores ønske er naturligvis kun at man skal bruge samme teknik som man ville anvende ved et hus af samme type og alder, således som forsikringen vist selv skriver, danner baggrund for deres dækning. Hvad der foregår under jorden er i sig selv ikke noget vi normalvis beskæftiger os med.

Vi har således givet DBF alle muligheder for selv at styre processen med baggrund i eget tilsagn og med anvendelse af egen ekspertise, som de ikke har bevilliget os.

Vi har således en forventning om at det som sker herefter sker i aftale mellem entreprenør og DBF og uden vi på nogen måde kontaktes af nogen part efter vores tilkendegivelse. Det som imidlertid sker er at entreprenøren fakturerer os for alle forhold, først uden dokumentation og siden tilrettet nødtørftigt efterladende åbne kloakrør og fjernede fliser og trappe og uden vilje til at tilrette forholdene før VI betaler. Forholdet er forelagt DBF med eneste resultat om en særdeles mangelfuld dækning af alle forhold. Der er argumenteret for Sydsiden med garagen og Østsiden, hvor vi har valgt at lave en aconto, som skulle dække forholdene der og som synes at stemme nogenlunde med Skønstilsagnene, men altså ikke med DBF som her kun vil dække omkring 80T.

Omkring Nordsiden mener vi at den fremlagte regning tilfalder DBF med baggrund i vores argumentation, herunder at de muligvis ikke selv i rette omfang har gennemskuet omfanget, men hvor alt er fremlagt og dokumenteret og hvor de ved skrivelse den 5/12 endda selv har erkendt og anvist behovet for en etape løsning. Hvorledes de selv har valgt at tilgå entreprenøren i denne sammenhæng kan og vil vi ikke blande os i, men vi forventer de dækker de omkostninger der kan tillægges opgaven og tager ansvar såfremt de måtte finde den uberettiget. At anslå forholdet til 50T forekommer at være en fornærmelse på alle måder ikke mindst forelagt fakta og de faglige kompetencer de må formodes at have. Det er også en fornærmelse mod os at efterlade os til og med en urimelig dialog med entreprenøren, som ikke fuldt ud vil gøre arbejdet færdig – således mangler genetablering af trappe og fliser på Nordsiden samt samling af nogle kloakrør. Udgiften hertil kommer i tillæg til den fremlagte regning og forventes også dækket af DBF medmindre de kan få en aftale med entreprenøren selv.

...

Arbejdet har været stoppet af vejret, men klar til at gå i gang efter [selskabets medarbejders] og [selskabets konsulent] anvisninger om etapevis fremdrift. Vi kan ikke tage ansvar og fralægger os dette og beder DBF gå ind i sagen også med baggrund i de problemer vi har haft i forhold til at få udgiften dækket. I samme anledning kopieres entreprenøren, således at han er og kan være bekendt med hvem der er opgave bestiller og som i sidste ende skal faktureres: Omkring hvorvidt der skal bruges Platonplader eller ej ligger det også uden for vores kompetence, men vil formode at man vil anvende samme teknik som andetsteds anvendt blandt andet på garagen. Vi har bedt

entreprenøren sende priser og dokumentation for sit valg, men har ikke haft andet dermed at gøre og vi ved positivt at der har været dialog mellem [selskabets konsulent] og entreprenøren, men ikke blandet os deri. Vores ønske er naturligvis kun at man skal bruge samme teknik som man ville anvende ved et hus af samme type og alder, således som forsikringen vist selv skriver. Hvad der foregår under jorden er i sig selv ikke noget vi normalvis beskæftiger os med.

Vi har således givet DBF alle muligheder for selv at styre processen med baggrund i eget tilsagn og med anvendelse af egen ekspertise, som de ikke har bevilliget os.

Vi har således en forventning om at det som sker herefter sker i aftale mellem entreprenør og DBF og uden vi på nogen måde kontaktes af nogen part efter vores tilkendegivelse. Det som imidlertid sker er at entreprenøren fakturerer os for alle forhold, først uden dokumentation og siden tilrettet nødtørftigt efterladende åbne kloakrør og fjernede fliser og trappe og uden vilje til at tilrette forholdene før VI betaler. Forholdet er forelagt DBF med eneste resultat om en særdeles mangelfuld dækning af alle forhold. Der er argumenteret for Sydsiden med garagen og Østsiden, hvor vi har valgt at lave en aconto, som skulle dække forholdene der og som synes at stemme nogenlunde med Skønstilsagnene.

...

Vi hører intet fra DBF om ovenstående forhold før nedenstående mail fra [selskabets medarbejder] 19/1-24 kl. 13:04, efter vi har fremlagt en foreløbig opgørelse over diverse udlæg helt uden for denne sammenhæng. Her undlader hun helt at forholde sig til vores ansvarsfralæggelse og spørger i stedet ind til sin eget tidligere tilsagn med ønske om specifikationer, for hvad som burde ligge i deres egen interesse at fremskaffe. Det er givet et helt bevidst forsøg på at genetablere ansvaret hos os og for på ny at kunne hævde, at vi igangsætter arbejder uden aftale. Det håber vi meget at have modbevist i hver fald for dette forhold.

...

Efter flere mails om rykkere for diverse udlæg jf. ovenstående, svarer [selskabets medarbejder] endelig den 8/2 kl. 14:28, hvor hun forsat ignorerer tidligere mails omkring hvem som har igangsat og på hvilket grundlag. Det har derfor desværre været nødvendigt at forholde sig til alle tidligere mails for at forstå sammenhængen. Jeg har ikke truffet et valg om hvilken løsning der var den rigtige. Det havde vi ingen forudsætninger for i det hele taget. Men jeg har som det er fremgået tidligere netop tilbud, såfremt det kunne begrundes sagligt af DBF, at jeg selv betalte en merpris for Platon om så skulle være, idet det stadig var min opfattelse at den diskussion var op til DBF og deres konsulenter.

Derimod har [selskabets medarbejder] selv godkendt resten af projektet med etapevis opgravning måske uden korrekt at sætte sig ind i de udfordringer som en skrånende grund frembød. Dialogen viser også hvorledes man søger at pådutte os, at vi bare går i gang, når den forudgående dialog viser alt andet. Og hvilken interesse i hvad der foregår under jorden skulle vi have andet end en korrekt og ansvarlig udførelse. Det er også det vi forventer af vores forsikring.

...

DBF og [selskabets medarbejder] svarer 9/2-24 kl. 16:52 således nedenfor. Jeg mener at have redegjort allerede, både at vi havde en forventning om DBF tilgang efter flere inspektioner og fremsendelse af dokumentation, samt også deres samtaler med entreprenøren og hans opfattelse af hvad som kræves. Det er urimeligt at vedholde at sende bolden tilbage til os. Selv om det ville være urimeligt at vi skulle betale for det som entreprenøren mener korrekt, så har vi endda tilbudt at betale forskellen, men det egentlige problem og uenighed er arbejdsomfanget i forbindelse med blandt andet grave arbejdet og selve frilægningen og klargørelsen til montering af nye drænpla-

der, idet de gamle formentlig ikke har kunnet genbruges og stadig krævede forhøjning med 40 cm.

...

Med baggrund i dialog om min bankfunktion for DBF synes dette således afsluttet (næsten), hvorefter Ankenævnet vil kunne koncentrere sig om tidligere fremhævede forhold, og hvor der desværre i forholdet om fugtsikring af fundament synes at være et mangehovedet uhyre at forholde sig til. Forsikringen forsøger at fralægge sig ansvar, selv om alle forhold er belyst og lagt frem og besigtiget af egne konsulenter. De har med baggrund i egen ekspertise haft mulighed for at indgå aftale med entreprenøren ud fra en faglig indsigt modsat os og når det ikke er sket kan det ikke være ensbetydende med, at ansvaret er vores for at det efter deres egen ekspertvurdering er blevet dyrere end de forestillede sig, da de i mail bl.a. den 5/12-24 selv anfører hvad de vil dække uden på daværende tidspunkt at søge dette prissat, ved den entreprenør de allerede var bekendt med og havde ført samtaler med. Endvidere frasagde vi os ethvert ønske, ansvar og kompetence til selv at kunne håndtere det på anden vis end formode, at det ville ske professionelt af den entreprenør der fremlagde sit synspunkt ikke bare til os, men DBF konsulenter – hele 2. Vi har på intet tidspunkt givet anvisninger til hvordan og hvorledes opgaven skulle løses og efter vores mail før jul til DBF/.../... og Entreprenøren og egen advokat om at arbejdede fordre en aftale mellem entreprenør og DBF, idet vi ikke var bevilliget hjælp til at vurdere opgaven og ikke selv besad forudsætninger, mener vi at forholdet om prissætningen må afklares mellem DBF og entreprenøren og ikke os. For at om muligt søge et kompromis har vi valgt at lave en aconto betaling, på 200T svarende til og dækkende de forhold for hvilke vi ikke har ansvarsfraskrevet os, uden at dette skal ses som en endelig accept af den fremlagte dokumentation. Og også når det kommer til disse forhold vil vi, som det allerede er sket indledningsvis også anfægte DBF dækningstilsagn som ikke retvisende.

...

Afslutningsvis i mangel på andet end DBF egne konklusioner om hvad som skal til, så er her hvad Bolius sagsbehandler skriver om helt samme problematik og hvorfor platon plader foruden styrenplader anbefales også i en situation som vores:

'... To af entreprenørerne vil udføre det på følgende måde: Udgravning, omfangsdræn til lidt under kældergulv, platonplader mod kældervæg med 100 mm polystyren udenpå som isolering. Opfyldning med eksisterende jord (meget sandet jord). Afslutningsskinne i toppen af platonplade.

...

Jeg ville helt sikkert vælge den løsning, som de to entreprenører er enige om. Idéen er netop, at fugten fra kældervæggen skal kunne komme ud både indvendigt og udvendigt, hvilket det lille luftrum i platonpladerne tillader. Og derefter isolerer man udvendigt.'

...

B. 10/11 Projekt med Murpap i sokkel ved [murerfirma]

Til brug for dette punkt fremlægges 2 regninger med bilreddokumentation fra [murerfirma], ligesom der henvises til SK1 og SK2 med bilag i forbindelse med indenretsligt Syn og Skøn samt i det følgende mailkorrespondance med DBF/[selskabets medarbejder].

Baggrund: Tidligt og inden det indenretslige Syn og Skøn opdages at der i mellemste etages badeværelse mod Syd kommer fugt indvendigt på væggen. Det fører til efter flere overvejelser, herunder om det kunne stamme fra det i hulmuren værende tagrendenedløb, et destruktivt indgreb med udtagning af mursten i overgangen mellem fundament og mur i det Sydvestlige murhjørne. Der er samtidig testet for utæt tagnedløb ved kloakfirma. Årsagen viser sig ved at der i 3 meter helt mangler murpap. Forholdet prissættes til udbedring på foranledning af DBF via murerfirmaet,

som også har forestået det destruktive indgreb (se bilag for dette). Vores ingeniør og murerne anbefaler at man tager stikprøver andetsteds, men det ønsker DBF ikke. De bevilliger dækning af det tilbud de selv har fået af murerfirmaet samt senere maling af den indvendige mur. Ligeledes betaler de for de diagnostiske indgreb som er gået forud. For at få dækning skal vi som før betale den af murerfirmaet til os sendte regning, hvilket vi har gjort, helt i lighed med de andre regninger fra samme firma fra andre udbedrede forhold (terrasser, murrevner mv.), som også var fremkommet efter tilbud og bestilling af DBF.

Vores ingeniør [ingeniør] bemærker langt senere, at der fra fundamentet er muret op over den nederste liggefure, hvorefter der foranlediges yderligere diagnostisk indgreb med udtagning af mursten, hvorved konstateres at godt nok findes murpap, men det er med lunger og forholdet beskrives i SK2 med baggrund i stillede spørgsmål til skønsmanden, som et forhold der kræver indgriben for at modvirke fugtskader. Det må ske ved en gradvis udtagning af mursten huset rundt. Prisen anslås af skønsmanden til 150T inklusiv moms. Forholdet accepteres og bevilliges dækket af DBF. Allerede engagerede murerfirma får uden yderligere diskussion opgaven, uden at vi eller DBF har bedt om et tilbud på opgaven, som også er vanskelig at prissætte baseret på den etape forudsatte tilgang. Vi får som også ved de andre forhold dækket af DBF og fra helt samme må man formode murerfirma, som har forestået de tidligere opgaver og valgt af DBF til disse (også med baggrund i pris, idet de i forbindelse med tidligere opgaver har fået dyrere tilbud fra et andet firma). Vi får en faktura lydende på 201.719,- inklusiv moms, som vi betaler. Fakturaen er vedhæftet en arbejdsbeskrivelse i form af fotodokumentation. Vi har ingen grund til at betvivle korrektheden.

DBF på sin side vælger, at de kun vil dække skønsmandens anslåede beløb på 150T inklusiv moms og at det tilmed skal dække også det sydvestlige hjørne, hvor murpappet helt manglede og for hvilket de allerede havde accepteret særskilt dækning lang tidligere. Det har således ikke indgået i murerfaktureringen, hvor man korrekt har udskilt de tidsmæssige forskelle i 2 fakturaer vel for klarhedsskyld, men det forbliver vel ligegyldig om opgaven faktureres med en eller 2 regninger, idet sammenlagt bliver det samme resultat. Hvis DBF derimod mener sig berettiget til en rabat, så burde selv have søgt den, ligesom ved de forudgående opgaver de bestilte og fik tilbud på hos selvsamme firma.

Forud var også sket det, at en utæthed fra øverste terrasse havde givet fugt i hulmuren mod Nordvest på mellemste etage. Det er et forhold som DBF har givet tilsagn om dækning af. Denne skade udviklede sig imidlertid til også at omfatte garagen et niveau længere nede. Der blev foretaget et destruktivt indgreb ud for terrassens Nordvestlige hjørne på mellemste etage. Her viste der sig et nyt problem relateret til murpap, hvis karakter var ganske ulige de øvrige fund med lunger og opmuret over nederste liggefure. Forklaringen var at vand fra hulmuren fandt adgang via et muranker i husets hjørne, som ikke var inddækket af murpap, hvorved vandet fandt adgang en etage længere ned. DBF accepterede dette som årsag til vand i garagens nordlige del. Igen ville det være oplagt at undersøge de 3 andre hjørner for lignende problemer, men det ville DBF ikke bevillige, hvorfor vi med velvilje fra murerfirmaet selv lavede de nødvendige indgreb. Vi ved ikke og er ikke oplyst om murerfirmaet har faktureret for dette til DBF. Imidlertid lovede murerfirmaet os, at denne udbedring ville ske som led i opretning af murpap andre steder uden, at der ville komme en ekstra regning for det. Det selv om forholdet ikke var relateret til SK2 (skønsforretningen), hvor der alene var spurgt ind til opmuringen og lunger og derfor også svaret på netop det forespurgte i rapporten.

Skønsmanden har slet ikke været involveret i opfugtningen som forsatte ned i garagen, som en del af skønstemaet.

DBF er kommet til den konklusion, at alle forhold er dækket af skønstemaet med baggrund i samme lokalitet, men forholder sig ikke til at årsagssammenhængen og forskel i skader og tidsfaktoren. Imidlertid er det lykkedes os at overbevise murerfirmaet om at murankre og deres inddækning i alle fire hjørner skulle være en del af deres pris lydende på 201.710,-. Derimod har de fastholdt at denne pris ikke også rummede udbedringen i det Sydvestlige murafrsnit på 3 meter, hvor murpappen helt manglede. Prisen faktureret og betalt af os for den del lød på 14.950,- Eller som de siger alternativt ville en regning så have lydt på 201.719,- + 14.950,- lig 216.669,-

[Selskabets medarbejder] har tidligere skrevet om de 3 meter uden pap som et selvstændigt forhold opgjort til netop 14.950, til vores advokat 5/1- 23 14:43

...

Vi mener det er uberettiget, at DBF fravælger at betale den faktiske omkostning og i stedet vælger skønsmandens estimat på 150T, for et forhold, hvor man vanskeligt kan lave et bindende tilbud og hvor tillid har spillet en faktor, idet selvsamme firma har lavet de øvrige murerarbejder for og på baggrund af tilbud indhentet af DBF. Ingen kunne på forhånd vide, at 150T ikke ville dække de forhold som fremgik af skønsrapporten, heller ikke DBF. Men havde de ønsket et tilbud ville det have været en let sag, frem for nu pludselig at overlade det til os, sikkert i erkendelse af at skønsmandens estimat næppe ville dække alle involverede forhold, sådan som de nu også hævder det skal. DBF har medvirket til destruktive indgreb, hvorfor det også er nærliggende at antage de vil acceptere selvsamme murerfirmas reparationer efterfølgende og ikke holde fast i et skøn, som med baggrund i faktureringen har vist sig ikke at holde. Synspunktet at vi bare sætter i gang har ingen berettigelse her, og hvad skulle vi lige få ud af det, andet at vi som DBF var galde for murerfirmaets tidligere arbejde og deres engagement for at løse problemerne fagligt forsvarligt og korrekt.

Vi mener derudover, som også tidligere udtrykt af [selskabets medarbejder], at her også som minimum må gælde: *'Selvom erstatningen er opgjort, kan der naturligvis opstå uventede forhold, som gør, at udbedringen bliver dyrere. I så fald skal vi afklare løbende, hvilke merudgifter, som skal lægges til erstatningen.'*

I dette tilfælde bør erstatningen på 150T forhøjes med de faktisk erholdte omkostninger til murerfirmaet på 216.669,- således at vi mangler dækning for 66.669,-

I dette forhold vil jeg friholde Ankenævnet for den ligeledes righoldige korrespondance mellem os og [selskabets medarbejder] og kun fremlægge denne såfremt Nævnet finder behov derfor og ikke mener ovenstående kan stå alene. Det er naturligvis også en mulighed at DBF/[selskabets medarbejder] vælger selv at fremdrage dele deraf, som jeg så kan nødsages til at imødegå. I første omgang henvises alene til skønsrapporterne og bilagene, som også rummer arbejdsbeskrivelser og fotodokumentation.

C. 12/13/14/15/16 Projekt Tætning af vinduer, skift af hoveddør samt forstærkning af stort vinduesparti ved dels Servicemontør ... og ...

Tidligt efter vores overtagelse af huset, kunne det konstateres at de vestvendte vindues facade-partier – 6 i alt var utætte i svær grad. Utætheden havde foruden konstruktionsfejl også baggrund i en række andre forhold, som alle bidrog til risikoen for vandindtrængen, hvoraf måske det væ-

sentligste og mest umiddelbare var en fejkonstruktion af bundstykket, beskrevet af i [byggesagkyndigs] rapport, såvel som af skønsmanden i SK1 og SK2 skønsrapporterne. I tillæg kunne man konstatere defekte og dårligt vedligeholdte furer, hvor specielt bundfugen bar tegn på at være repareret uprofessionelt, ved at lægge en ny fuge uden på den gamle. I hvert parti fandtes 2 døre som åbnede indad, men utætheden fandtes ikke kun ved dørene, men også i det midter faste parti. Begge terrasser var endvidere konstrueret med fald mod husfacaden, hvilket naturligt forstærkede risiko for vandindtrængen i kombination med en lavere end anbefalet højde mellem terrassens fliser og bundkarmen. Derudover kan der komme vand ind også ved sidefalsene. Der henvises til Rapporterne.

- Efter at modtaget vand i stuen hver gang det regnede var vi mere eller mindre klar til hvad som helst. DBF hævdede at det kunne klares med en liste, men havde dog svært ved at finde nogen som ville indlade sig på projektet og langt mindre give garanti, ligesom de heller ikke selv ville yde garanti på en reparation. Vi har måttet flytte alt nær vinduerne, når vi skulle væk fra huset, I tillæg havde vores husforsikring efter at have set omtalte rapporter valgt at frasige sig skadesdækning ved enhver form for vandindtrængen.
- Vi har hele tiden krævet vinduespartierne skiftet til nye med baggrund i, som det også konstateres ved Syn og Skøn, at forholdet til dels skyldes en forhold, som altid har været der også i sælgernes ejertid, at man ikke skal forvente konstruktionsfejl i vinduer som er 5 år gamle, som ikke har givet anledning til reklamation fra tidligere ejere i forhold til producenten, enten det nu måtte skyldes producentens senere konkurs, eller som vi er oplyst via producenten, at vinduerne var bestilt sådan, for at kunne honorere et ønske om et lavt bundstykke. Ligeledes har ingen af vores rådgivere ment, at der ikke fandtes en brugbar løsning andet end en udskiftning, idet ingen givet ville give garanti på en reparation, som alene vil have karakter af et forsøg. Og at en reparation som ønsket af DBF muligvis vil kunne løse noget af problemet, men ikke alle forhold.
- Når vi så alligevel gik med til forsøget, var det fordi vi ikke kunne overskue dels ikke at være forsikret, dels måtte flytte møbler og tæpper i god afstand når vi var borte mere end en dag. DBF havde fundet en reparatør, som kunne lave en løsning lig et lignende vindue (...), hvor firmaet dog ikke ville involveres, men deres freelance montør ... ville godt gøre forsøget, men i lighed med DBF uden at kunne yde garanti. Han havde dog en forventning om, at det ville løse en del af problemet.
- Ved Syn og Skøn havde han således lavet en prøveløsning på et parti. Skønsmanden har beskrevet vinduernes konstruktionsmæssige forhold, og uden at lave vandbelastning, heller ikke af prøvepartiet. Her formodede han uden egentlig at forholde sig til selve løsningen, at det var forsøget værd, uden dog at kunne garantere at alle beskrevne forhold dermed var løst. Han anslog dog en pris for alle partier på cirka 20T, mens som det vil fremgå, så betalte vi godt 40T til [montør]. Som vi i dette forhold uden sværds slag fik refunderet af DBF, og helt uden at skulle argumentere derfor. Forsikringen var sikkert godt tilfreds med udsigt til ikke at skulle betale for nye partier. Vi mener endvidere ikke skønsmanden har forholdt sig korrekt til de ham stillede spørgsmål endsige den reparationsløsning, som allerede var foretaget.
- Af policen afskrivningstabel for plat vinduer og døre fremgår, at erstatning sker med 100 % frem til 21 år efter anskaffelse. I vores tilfælde er vinduerne 5 år ved vores køb, men uden leverandør garanti. Der er sket dels en skade i form af vandindtrængen med baggrund i flere

forhold. DBF ønsker frem for at erstatte berørte vinduespartier, at lade en reparation foretage, men ønsker ikke at yde garanti for løsningen, ligesom valgte reparatør heller ikke vil. Det betyder reelt at DBF om godt 2 år ville have været ude af sin forpligtigelse, mens vi har fra start ikke har ønsket reparation, af hvad vi har betragtet som næsten nye vinduer og argumenteret for udskiftning af alle husets partier, alternativt med tilbud om selv at bekoste forskellen mellem berørte forhold og ikke berørte forhold. Vi har forlagt fra start tilbud på dette, som løbende er blevet afvist. Vi føler os snigløbet ved det foretagne reparationsforsøg umiddelbart før Syn og Skøn, idet det ingenlunde er sket med vores fulde billigelse andet end af nødvendighed for at gøre et eller andet som kunne mindske de gener som regnvejr gennem 2½ år havde medført. At skønsmanden således billigere forsøget uagtet sin egen vurdering og modsat andre eksperter, kan ikke per automatik tillægges afgørende vægt i et spørgsmål om hvorledes vi rimeligt burde dækkes for forholdet, når alt lægges frem.

- DBF har valgt at dække hoveddøren fuldt ud, dog uden at vi har haft indflydelse på valg af dør. Hoveddøren havde helt samme problematik med utæthed, som vinduespartierne. Og at den qua sin størrelse også trak skævt i hængslerne. Vi accepterer valget om at dække døren til en ny er rimeligt, men at samme forhold naturligvis også burde gælde for vinduespartierne. Og naturligvis også næste forhold.
- Et stort vinduesparti er ikke sikret og stabiliseret tilstrækkeligt, men opfører sig ved berøring som en trampolin. DBF har accepteret forholdet som beskrevet af Skønsmanden, som dækningsberettiget, men har fremfor udskiftning til et parti, hvor stabiliteten er indbygget i rammen, så vil man foranstalte en stabilisering ved at indbygge et stabiliserende element i husets konstruktion, som klart vil ændre husets hele udtryk og hvor løsningen ingenlunde med sikkerhed vil kunne afhjælpe forholdet fuldt ud, idet det vil kræve at rammerne i hver enkelt vinduesparti forstærkes i tillæg til den horisontale forstærkning et sted. Vores holdning er at det burde have været en del af den oprindelige konstruktion og ikke egnet til eftergørelse hverken hvad angår styrke og naturligvis også udseende. Det indgår således også i vores tilbud om udskiftning af Hoveddør og de 6 vestvendte facadepartier.
- Vi mener naturligvis, at de afholdte udgifter nedenfor, som alene til nu beløber sig til 39.762,50 for vinduespartierne, må anses som tabt ved det foretagne forsøg på en tætning og skal derfor ikke modsvares i en omkostning til vinduesudskiftning.
- Kopi af brevveksling med DBF 4 til 5 forskellige konsulenter på opgaven om vanskeligheden med at finde en som i det hele taget ville indlade sig på at tætn vinduerne (læses nedefra). Således er det gået frem og tilbage i godt 2 år frem til lige før planlagte Syn og Skøn, hvor vi i vores desperation var gået med til, hvad vi betragtede som en midlertidig løsning, men for DBF formentlig havde den bagkant, at de kunne indikere en løsningsmodel for skønsmanden i et testforsøg:
- Nedenfor eksempler på de mange forskellige udlægninger af årsag og virkning, herunder at man ikke mente det drejede sig om en grundlæggende konstruktionsfejl i nye vinduer, men bare en manglende tætningsbånd/liste/fuge, som de gerne ville dække. Vi forhørte os selv om den mulige løsning, men ingen ville anbefale det eller give garanti, herunder den tømrer (...), som i sin tid havde isat vinduerne. Han sagde klart at de burde skiftes ud, og det samme mente [ingeniør] og senere rådgiver fra [byggesagkyndig2] (...). Det er for øvrigt værd at bemærke, at vinduerne er fra netop det år som producenten ... gik konkurs, og derfor modsat branche ga-

ranti på sædvanlig mellem 5-10 år i vores tilfælde helt uden garanti. Det er også værd at bemærke, at sælgerne har haft problemet uløst fra 2013-15 frem til salget til os i 2021 uden selv at have løst problemet, hvis det alene skulle kunne gøres med en tætningsliste.

...

Herfra kan der henvises til Skønserklæringen og [byggesagkyndigs] rapport, idet vores holdning til tætningsløsningen er fremlagt i den rækkefølge vi har tilkendegivet os. Det vigtige er at vi aldrig har ønsket eller sagt god for den anvendte reparation som en acceptabel løsning på vores problem. Sidenhen har den nok mindsket problemet, men ikke afstedkommet en acceptabel løsning. Vi finder at forholdet er fuldt ud beskrevet, hvorfor vi ikke har ment yderligere dokumentation ikke var nødvendig. Vi har reparatørens ord for at næste step vil være skiftning af vinduespartierne, et forhold alle andre end DBF har ment hele tiden. Af det som er gået forud, viste vi kun alt for godt hvad som ville ske og derfor måske forkert, er vi gået videre med udskiftning, som fra starten har været vores ønske og krav til DBF. Vores krav er forsat som minimum en udskiftning af alle 6 vestvendte facadepartier, hoveddøren og det store det store ustabile sammensatte facadeparti mod Nord. Det kan ske med baggrund i de tidligt indhentede tilbud fremsendt til DBF eller ved at de selv indhenter tilbud på en såvel forsvarlig som kosmetisk tilfredsstillende løsning.

...

Omkring 5.2 forudsættes anvendt samme byggemåde og genopretning. Her har der imidlertid ud fra skønrapporten ikke været tale om en skade betinget af at noget er slidt eller ældet, men at der foreligger en række fejl i konstruktionen af de forholdsvis nye vinduer, og hvor forholdet har været til stede siden produktionen og isætningen. Det er derfor ikke rimeligt at arbejde ud fra en reparationsløsning eller genopretnings løsning, Man kan ikke genoprette noget som er fejlkonstrueret fra start og heller ikke bestille reservedele, da firmaet er konkurs. At reparere på en fejlkonstruktion er og ville måske være OK, om det var ældre vinduer. Men her vil et alternativt firma ikke involveres endsige give garanti, men DBF har formået at få firmaets servicemand til at gøre forsøget, dog uden at han eller DBF har ønsket at give garanti. At alle forhold som beskrevet af skønsmanden heller ikke kan løses ved det anvendte forsøg, gør det heller ikke til en brugbar løsning, og tvivlsom om vinduet ved sin reparation kan erstatte det man rimelig ville have/kunnet forvente af et nyt vindue med samme alder (<5 år), med en forventet resttid på mere end 15 år inden forsikringen ville have reduceret deres nyværdis dækning (oplyst til 21 år). At et produkt er fejlkonstrueret fra begyndelsen af producenten, gør at en reparationsløsning, uagtet at det næppe heller er en del af CE-mærkningen, næppe kan siges at bringe forholdet i orden, indenfor det som vel stadig burde have været indenfor reklamationens tids horisonten, hvis ikke lige producenten altså var gået konkurs. Ved reparation af ældre forhold, hvor en nyværdis dækning ikke mere vil være rimelig, må der naturligvis gælde andre regler, hvorfor også netop henvisning til afskrivningstabellerne er berettiget. En reparation er givet også berettiget selv ved nyere forhold, hvis en reparation eller udbedring kan bringe forholdet i orden helt som på købstidspunktet, så funktionaliteten var som ved ibrugtagning. Men når det gælder et forhold, som har været fejlkonstrueret fra leveringen må der nødvendigvis gælde andre regler.

Og ingen burde nogensinde være uden at en garanti kan stilles. Det er let at forestille sig en række eksempler. Havde firmaet ikke gået konkurs, ville det være rette sted (det er uklart hvorfor sælger/køber af vinduerne ikke har gjort dette), men når det nu ikke er muligt må regler om forbrugerbeskyttelse gøre, at vi ikke kan påtvinges en løsning og reparation, med en række forbehold, uden noget sted at tage det hen om det ikke virker. Vi er i den situation, at efter vores mening må garantien dækkes af ejerskifteforsikringen i mangel af en ansvarlig producent. Ikke ved reparation, men ved udskiftning til et produkt, som man havde ventet at modtage. At løsningen så tilmed ikke har virket i fuldt omfang bør medføre at vi bør have en dækning svarende til hvad en tilsvarende

Løsning med udskiftning ville have kostet, enten for alle eller delvis beroende på hvad man ville finde rimeligt.

Så vores krav forbliver, hvad som også efter vores mening er udtrykt i forsikringsbetingelsen, at kræve at der genopføres ved at skifte vinduespartierne mod vest med brug af samme byggemåde/placering og sted. Og afvise at reparation og genopretning kan erstatte dette, da der er tale et væsentligt, større indgreb på relativt nye vinduer med en forventet restlevetid på mere end 15 år også ud fra DBF egne betingelser for nyværdis erstatning, Fejlen kan tilskrives producenten, som desværre er konkurs, men hvor sædvanlig garanti og reklamation for vinduer hos de eksisterende producenter ligger mellem 5-10 år. Endvidere vil de fleste producenter have deres egen produkt-forsikring i tillæg.

...

D. 25/26/27/28/29 Teknisk bistand ved (se liste) diverse konsulenter til at repræsentere os

Vi er forholdt ligeværdig konsulentbistand i forbindelse med en kompleks og mangesidig udbedring af forhold om hvilke vi ikke besidder andet end lægmandsvidden. Dette uagtet at forsikringsbetingelserne sig: Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet. DBF negligerer vores henvendelser om hjælp ved ikke at svare på anmodningen eller blot afviser behovet og vi har vel derfor helt, som formålet givet har været, mere eller mindre opgivet vores ret efter denne paragraf.

DBF vil givet hævde, at de netop har efterbevilliget hjælp i 2 forhold, hvor vi fremlagde rapporternes konklusion, uden at de dog blev taget til efterretning. Det er korrekt og endda på DBF eget initiativ uden at vi i det hele taget efterspurgte det og uden forudgående aftale og først lige op til det indenretslige Syn og Skøn cirka 2 år efter rapporternes fremkomst. Alle senere behov ikke imødekommet og man fornemmer et klart forsøg på at signalisere større velvilje end der faktisk findes, ved pludselig sågar selv at efterspørge om vi på daværende tidspunkt havde udgifter til teknisk hjælp. Påpegning af og behov for anden hjælp er således senere blevet afvist.

Vi således fremsendt faktura fra [ingeniør], for hvilken vi ingen dækning har fået. Dog har man accepteret et enkelt forhold i fakturaen, med henvisning til at ingeniøren har bistået deres egen konsulent, ligesom man har afvist resten blandt andet med henvisning til at ingeniøren har bidraget med oplysninger til vores advokats formuleringer til Skønsmanden i forbindelse med det indenretslige Syn og Skøn. Denne del af hans indsats har formentlig udgjort mindre end 20 %. Frem til at DBF udbad sig bilag for vores udgifter til rådgivning, havde han rent faktisk ikke faktureret os, men på DBF henvendelse til advokaten udbedte hun hans opgørelse, som derefter fremkom og tilsendtes DBF. Siden har Ingeniøren bidraget yderligere ved 2 forhold på foranledning af og ønsket af netop DBF i forbindelse med en beregning af afvandings behov af og på terrasserne samt en styrkeberegning af den øverste terrasse i forbindelse med den valgte udbedring. Disse 2 forhold afventer fakturering og for hvilke vi ikke forventer et problem, men for god ordens skyld medtaget her. Endvidere har han bistået i forbindelse med afklaring af den manglende inddækning med drænplader mellem garage og hovedhus (se dette) I forsættelse efter Syn og Skøn har vi entreret med en byggesagkyndig fra [byggesagkyndig2], til belysning af nytilkomne forhold, hvoraf flere er forespurgt om hjælp til hos DBF uden at få svar eller tilsagn.

Det drejer sig blandt andet om vand i garagen og en række andre forhold, hvor den væsentligste formentlig er konstatering af at dele af huset er ulovligt opført og ikke byggeansøgt. Kommunen har defineret en række krav til lovliggørelse, herunder udvidet brandsyn efter paragraf 2, samt beskrivelse af byggeteknik og sikring efter BR18, krævet i forbindelse med lovliggørelsen. Der foreligger hverken tilsagn om hjælp til dette, i form af teknisk bistand og eventuelle andre omkostninger, der måtte komme til. Til nu har vi alene modtaget en aconto fakturering på cirka 35T. Vi har en udvidet dækning på vores forsikring hos DBF.

Generelt om sagsbehandlingen kan siges, at den er henholdende og langsommelig, med det klare formål at udtrætte og medgørliggøre os som forsikringstagere til i bedste fald, at acceptere en for DBF besparende løsning, hvis da ikke til helt at opgive et forhold. Tilbud om teknisk bistand til at imødegå DBF's egne konklusioner og indhentning af alternative tilbud afvises. Og hvis der opstår forhold under udbedringerne, som kræver en selvstændig håndværksmæssig beslutning, så beskylde vi for at igangsætte uden aftale, også selv når de har engageret håndværkerne selv.

...

Vi tror brudstykker fra diverse mails mere end dokumenterer, hvorledes sagsbehandlingen håndteres hos DBF. Skiftende konsulenter og klageveje. Der gik 2 år inden vi nåede direkte til [selskabets medarbejder], og kun fordi udsigten til et indenretsligt Syn og Skøn, fik hende på banen med et ønske om og pludselig forligsvilje. Inden havde hun afvist at kommunikere med andre end vores advokat. Så langt så godt troede vi, men siden har langsommelighed været reglen snarere end undtagelsen og ofte en manglende forståelse for de mere tekniske forhold med igen et forsinkede diskussion med egne konsulenter, som igen ofte fører til ikke fremkommen med ikke dækkende tilbud osv. Og alt andet end løsningsorienteret med et klart formål om omkostningsbegrænsning eller udtrætning, så man ender med at indgå ikke dækkende forlig. Når vi tænker på vores medgåede tid og frustration i den tid vi har været i dialog med DBF, så tænker vi, at godt vi har haft tiden og til dels økonomien til at modstå, for havde vi været en familie med forpligtigelser så som arbejde, karriere og mindre børn, så havde man ikke kunne modstå de forhindringer, som bliver lagt foran en, og man ville for at overleve være nødt til at acceptere eller indgå de afgørelser og/eller forlig, som DBF ligger frem, ofte uden at være tilbuds teknisk eller fået afvist bistand til imødegåelse af deres egne langt fra uvildige konsulents udsagn. Herudover tikker vores egen advokatbistand raskt derudaf, hvorfor vi i en langvarig kamp som denne i vid udstrækning, har valgt dialogen selv med DBF for ikke, at diverse dækninger spises op af advokathonorarer, men måske også derfor bliver dialogen aldrig ligeværdig, når det gælder jura og kvalitet.

Det hus vi har købt har desværre været så fejlbehæftet, at det er blevet en dyr omgang for både os og DBF. Vi har betalt en betydelig præmie for at være dækket bedst muligt, og modsat os har DBF, hvor andre selskaber valgte at sige fra med baggrund i en sælger som selv havde været bygherre og derved havde fravalgt en byggeskade forsikring, altså selv valgt at tage en sådan risiko, os oplyst fordi sælger havde boet i huset i mindst 3 år. Han har nu kunnet forlade huset med alle problemer til løsning efterladt til os efter Huseftersynsordningen. Efter samme ordning bør vi kunne forvente en seriøs forsikrings håndtering, hvor alle løsninger ikke skal være forudgået af en opslidende kamp, men derimod håndteres som en ret vi har købt og betalt for, fuldstændig som man forventer af sine forsikringer i andre forhold og derfor naturligvis også denne. Det betyder også man ikke bør begrænses i retten til teknisk bistand, ikke mindst når komplicerede forhold, man ikke som lægperson kan formodes at have indsigt i og når der er et modsætnings forhold i opfattelsen af den løsning eller afvisning, som præsenteres af DBF og deres faguddannede konsulenter. Det er bare ikke det vi har oplevet eller for den sags skyld forsat oplever, eftersom vores sag på ingen måde er lukket endnu."

Klageren har den 16/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Opsamling på krav A.

Specificeret/uspecificeret krav fra [entreprenør] opgjort begge til i alt på faktura ...814 400.116,-.

Uanset arbejdets karakter og fremvist dokumentation for hvad der er lavet ønsker DBF alene at dække (35+35+10+50) 130T.

Vi har lavet en acotobetaling på 200T til [entreprenør], dels fordi arbejdet ikke er færdig og dels med baggrund i en af DBF godkendt udvidelse på Nordsiden, som vi fralagde os ansvar for, idet forholdet var så kompliceret, at vi ikke havde den nødvendige baggrund, for at kunne vurdere det og at det klart lå udover det som var fremkommet ved det indenretslige Syn og Skøn. Det meddelte vi til DBF, [entreprenør] og egen advokat forud for igangsætning af den udvidede opgave.

DBF har godkendt udvidelsen af opgaven, men alene efterspurgt en prisforskel med og uden Platon, hvilket vi har videreformidlet til entreprenøren og uden at DBF tilsyneladende selv har efterspurgt det hos entreprenøren. Der er endvidere henvist til dialog mellem DBF og entreprenøren, hvor han har fastholdt et behov for Platon, mens DBF har haft sit fokus på en prisforskel. Vi har henvist til et lignende forhold besvaret af Bolius, men kan ikke forholde os til den diskussion på anden vis, end vi må stole på entreprenørens faglighed, hvorfor vi også efterfølgende har tilbudt at dække forskellen mellem brug og ikke brug af Platon, hvis uenigheden alene skulle ligge deri. Uagtet finder vi det urimeligt at skulle dække for hvad der synes at være den korrekte håndværksmæssige udførsel og hvor DBF tilmed andetsteds har anerkendt brug af Platon som den korrekte løsning og det er den som er anvendt andre steder på fundamentet og som var det også Skønsmanden forventede ved SK1.

Imidlertid har DBF efterfølgende ansvarsfraskrevet sig og vil alene dække med 50T udover det Syn og Skøn havde anslået det til uden behov for gravning mere end 3 meter ned i et forløb på mere end 20 meter, nødvendig afstivning, udskiftning af drænplader(flamingo), tjærring og Platon samt nedbrydning af flisegang og trappe og nødvendig frilægning og afbryde diverse kloakledninger. Hvad prisen for alt det bør være kan alene afgøres af DBF i en fornuftig dialog med Entreprenøren og vi indså straks med vores forudgående dialog og oplevelse med DBF, at det kunne vi aldrig håndtere, hvilket efterforløbet desværre klart har bekræftet.

Entreprenøren for sin del ønsker at gøre os ansvarlige for sin indsats og har stævnet os for restbeløbet af sin fakturering, hvilket vi har afvist med henvisning til tidligere mail og hans egen dialog med DBF. Endvidere også ved at han har efterladt os med manglende reetablering af trapper, flisegang og diverse eksponerede kloakledninger. Forhold som vi derfor også må anvise til DBF at sikre.

Vores påstand derfor bliver at DBF må betale den faktura, som alene er faktureret for Nordsiden - faktura ...820 lydende på 175.435,-. Alternativ selv indlede dialog med [entreprenør], ifald man betvivler faktureringens korrekthed, for om muligt at forlige dette.

Omkring det øvrige arbejde, herunder inddækning af garagen, som var det som kom først. Og siden en korrekt indarbejdning af Platon. Opgaven var oprindeligt tiltænkt [murerfirma], men da gravearbejdet var udover 50 cm dybde fik de i stedet [entreprenør] på banen (ikke os!). Han lavede et tilbud med baggrund i det som Syn og Skøn var nået frem til (50T), som også indbefattede etablering af et omfangsdræn, som kloaktegningerne ikke viste. DBF mente ikke at skulle dække et omfangsdræn uagtet, at hovedproblemet var en opfugtet genbrugt mur fra et nedrevet hus, hvorfor de har fastholdt alene at ville dække med 35T efter fradrag af 15T til etablering af omfangsdræn.

[Entreprenør] har lavet et tilbud på dette til murerfirmaet, som er fremlagt og som vi gentagne gange har opfordret DBF til at acceptere. Men de har fastholdt Skønserklæringens overslag på 35T uagtet at der også her måtte graves til 3 meters dybde og afstives og for øvrigt foretages nødvendige opretninger af ydermuren forud for tjæring, platon og Flamingodrænplader.

Under gravearbejdet viser der sig flere forhold, idet der er et stort mellemrum mellem den tidligere kældermur (fra det nedrevne hus), nu en del af garagen og det egentlige hus fundament, som slet ikke har nogen drænplader eller afdækning, men alene er fyldt op med ukurant cement og

sten. Heri løber også afløb fra den overliggende terrasse ligesom et højtliggende udløb fra den i hulmuren etablerede tagrendenedløb. Der er tydelige revnedannelse i og omkring disse udløb (billeder). Og der er fugt i opfyldningen, ligesom det omfangsdræn, som findes ud for husets fundament ikke dræner korrekt, men i stedet bidrager til opfugtningen af opfyldet og dermed også garagens bagvæg.

Der henvises til dialog med [selskabets medarbejder] og til SK2 samt udtalelse af [ingeniør]. Trods gentagne forsøg på at viderebringe disse oplysninger til DBF, således at det kan indgå korrekt i erstatningsopgørelsen, så lykkes det aldrig at bibringe forståelsen til [selskabets medarbejder], som alene afviser os med baggrund i sin formentlig egen utilstrækkelige eller selvvalgte viden.

I skønsrapporten er anvist et beløb på 100-120 T til at bringe sammenhæng mellem drænsystemerne på huset og garagens fundamenter og herunder rette hvad som kloakdelen måtte medvirke til i forbindelse med opfugtningen af garagens bagvæg. [Selskabets medarbejder] forsøger sig med alene at bruge 10T til Vandex indvendigt i garagen, men ser helt bort fra denne post anvist af skønsmanden. For øvrigt var DBF konsulent med ved SK2 og hjælp til med Skønsmandens frilægning, men uden at hans viden synes at være tilgået [selskabets medarbejder].

Arbejdet ud for garagen og starten af husets fundament er dokumenteret af Entreprenørens folk og vedlagt som foto, Vi har endvidere hidkaldt [ingeniør], til hvis rapport der henvises. Vi henviser til SK2 samt tidligere rapporter fra bygningsagkyndige og murer [byggesagkyndig]. Vi henviser også til dialogen med [selskabets medarbejder]/DBF, som aldrig søger at opklare de forhold, som vi har opdaget og som alene kunne blive klart under frilægningen, men hvor man i stedet forsøger at bagatellisere eller bortforklare under en misopfattelse af hvad der er hvad og forsøger sig dækket af 35T, hvor vi i stedet mener at dækningen bør være minimum 35T+120T, hvis skønsmandens estimat alene bruges. Hertil bør tillægges affugtning og skimmelbehandling indvendig i garagerne side og bagvæg. I alle tilfælde mener vi, at DBF med baggrund i en urimelig sagshåndtering og uvilje til at forholde sig til de anviste fejl og mangler løbende under deres afdækning og ved alene at påberåbe sig kun dele af et skønsestimat som dækning, har efterladt os i en uholdbar situation og uden tilbud om hjælp fra sagkundskab, at de bør tilkendes at betale den fremlagte regninger for alle forhold og selv foranledige en dialog med entreprenøren ifald de ikke mener at hans fakturering er korrekt. Vi forventer naturligvis samtidig, at vores acotobetaling refunderes fratrullet det som DBF har valgt at dække os med hidtil, nemlig 130T.

Fakturering i alt 400.116,-
Aconto fra os til [entreprenør] 200.000,-
Rest med baggrund i fakt. 200.116,-

DBF bør betale:
Yderligere til os (200-130) 70.000,-
Fakt. ...820 Nord 175.435,-
[Entreprenør] yderligere 24.681,-

Vi ønsker yderligere et beløb afsat til sikkerhed for genetablering af fliser, trapper og kloakrør. Dialog om fakturerings rimelighed pålægges DBF, idet vi ikke er anvist eller har fået nogen hjælp dertil. Baseret på ovenstående regnskab er [entreprenør] fuldt dækket for faktura ...814 med 400.116,- fraset eventuelle renter.

Ankenævnet *for* Forsikring

22.

101536

Opsamling af Krav på B

I forbindelse med SK2 er der konstateret opmuret over nederste liggefure samt lunker i hulmurens tagpap. Der henvises til spørgsmålene i det indenretslige Syn og Skøn, samt skønsmandens svar, dokumentation og prisoverslag sat til 150T inklusiv moms.

DBF har godkendt forholdet og valgt alene at betale det af skønsmanden anviste beløb, idet de samtidig forudsætter at også et tidligere af dem selv godkendt forhold, skal indregnes i det anviste beløb. Et forhold de selv har indhentet længe før Skønsrapporten og på ingen måde har indgået i de til skønsmanden stillede spørgsmål. Tværtimod har DBF afvist at lave yderligere undersøgelser i forbindelse med at et stykke på 3 meter af hulmuren ud for nederste badeværelse helt manglede mur pap. DBF lavede i den anledning et destruktivt indgreb ud for badeværelset, hvor man kunne se fugtindtrængen og fik med baggrund heri indhentet et tilbud fra [murerfirma] på udbedringen.

Bilag vedr. ... 3 december 2022

- Nedbrydning af ca. 3m² murerværk
- Montering af fugtspærre ca. 3meter i facaden
- Montering af vandex i bagmuren
- Opmuring af dette med nye sten
- Vandskuring med skalcem 2000

Arbejdet tilbydes udført for **I alt 11,960 kr. + moms**

Og det blev godkendt og anvist til os af [selskabets medarbejder], som det tidligere er fremgået, som et selvstændigt forhold, med baggrund i hvilken Murerfirmaet har fastholdt det som en selvstændig fakturering og derfor ikke indeholdt i faktureringen for det arbejde som efter skønsrapporten overslagsmæssigt er sat til 150T.

Samme murerfirmaet, som DBF selv valgte til at lave tilbud på fugtspærre og andre forhold (murevner, affugtning mv), fortsatte naturligt med også at forestå arbejdet med det som er kaldt mur pap, men hvori indgik opmuring over nederste liggefure. Der blev ikke lavet tilbud på dette, hverken forudsat af os eller DBF, idet forventningen og tilfredshed fra tidligere arbejder lagdes til grund formoder vi og naturligvis også at arbejdet, som skulle ske etapevis ville være vanskelig at tidsbestemme. Fakturaen kom til at lyde på 201.719,- og altså 51.719,- højere end skønsmandens overslag.

Vi blev faktureret som det er anvist af DBF og betalte naturligvis beløbet, med en forventning om at vi ville være dækket for det fakturerede og ikke kun for overslaget fra skønsmanden.

Nu indgik det også som en del af opgaven, at frilagte 'murankre' i hjørnerne også blev håndteret, idet de ikke var korrekt inddækkede og hvor det Nordvestlige hjørne allerede indgik som et selvstændigt forhold, med vand som løb i hulmuren fra øverste etage, videre helt ned i garagen. DBF havde lavet et destruktivt indgreb i det Nordvestlige hjørne og accepteret forholdet til udbedring, men igen med afvisning om at lade de øvrige 3 hjørner undersøge for samme forhold.

Inddækning af murankre er sket som en del af det fakturerede ovenfor på 201.719,- og altså ikke selvstændigt faktureret, men dette forhold kan i sig selv være med til, som et af flere årsager til, at forklare, hvorfor skønsmandens overslag er overskredet. Men der henvises naturligvis også her

til at forsikringsbetingelserne åbner for, at under en udbedring at der være forhold som berettiger til at hverken et tilbud endsige et overslag altid vil være retvisende og kan berettigge en justering.

Murerfirmaet har samlet faktureret for (14950 + 201.719) svarende til 216.669,-, hvilket vi har betalt. Det er 66.660,- højere end anvist af Skønsmanden, men for opgaver som klart har ligget udover, hvad skønsforretningen omfattede. Det kan naturligvis ikke afvises, at der vil ligge en besparelse arbejdsmæssigt ved at opgaverne muligvis er sket i samme proces, men det ændrer ikke ved at vi har betalt som faktureret for arbejdet og det berettiger ikke DBF til at lade det indgå som en besparelse i skønsmandens overslag. Ikke mindst da forholdene er tilblevet, som selvstændige dele af Skader godkendt af DBF og derfor ikke er spurgt selvstændigt ind til ved SK2, som drejede sig om noget helt andet, men godt nok i samme område.

Vi mener således klart, at DBF skal betale det som forholdene efter faktureringen og dokumentationen har vist ved at vores erstatning hæves med 66.660,- fra de 150.000,- DBF har anvist os.

Opsamling på krav C

Vi mener uberettiget at være påtvunget en ikke original udbedring af næsten nye vinduer mod vest, isætning af en ny men ikke korrekt Hoveddør efter DBF eget valg og ligeledes ikke beskrevet stabilisering af et stort svækket vinduesparti mod Nord, for hvilke alle mere eller mindre er med til at nedsætte husets værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Der har ikke kunnet anvises nogen autoriseret reparatør til udbedringerne, eftersom producenten er konkurs og forholdene har efter skønsrapporten været fejlkonstruerede fra isætningen. At der således er tale om flere forhold indenfor samme segment i et hus af nyere dato, gør at uoriginale reparationer uden garanti, at ændringer i udseende og valg af forskellige leverandører, at ikke forudsatte forstærkninger alle vil betyde så omfattende og ikke forventede ændringer i bygnings fremtræden, at det ikke kan undgå at nedsætte husets værdi i forbindelse med et videresalg, men naturligvis også brugbarhed, når tillægges, at man havde forventning om et næsten nyt hus med tilsvarende og tilpassede vindues og dørpartier, men hvor brugbarheden i forhold til tilsvarende huse kompromitteres ved ikke forudsatte forskelligheder og forstærkninger.

Det kan være i orden også at foretage en reparation, hvis forholdet kan bringes tilbage i original stand, men det vil ikke være tilfældet i dette hus, hvor vinduespartier både er fejlkonstruerede og en ansvarlig producent ikke mere findes. Forholdet må naturligvis ses i sammenhæng med husets alder, samt at man i forbindelse med et videresalg er forpligtiget til at oplyse om forholdet og en manglende garanti. Man kan ikke som [selskabets medarbejder] sige, at vi bare fremad skal sikre almindelig vedligehold. Når så samtidig man skal forholde sig til de forskelligheder man ønsker at tage i anvendelse for diverse udbedringer, findes dette åbenlyst urimeligt og en klar forringelse af vores egen oplevelse(brugbarhed) og glæde ved huset, som naturligvis også vil forringe husets værdi, når og hvis det igen skal sælges.

Vi har fra dag et, efter konstatering af de utætte vinduespartier modsat os en reparation i sædvanlig forstand også ud fra diverse rådgiveres anbefalinger og her naturligvis også med baggrund i diverse rapporter ([byggesagkyndig] og SK1), og hvor skønsmanden ikke selv anviser en løsning, men antager at det anviste forsøg måske nok kan virke. Vi er som det også er fremgået ikke taget i ed på løsningens gangbarhed, men alene efter mere end 2 års stilstand ment, at noget som kunne mindske generne ved regn i stuen til beskyttelse af bohaven, måtte til. Vi har fået inddraget dæk-

ning af husets forsikring mod vandindtrængen efter [byggesagkyndigs] rapport. Det betyder imidlertid ikke at vi på noget tidspunkt har godkendt en reparationsløsning af alle de grunde og dokumenterbare årsager vi til nu har fremlagt. At løsningen på utæthed måske har mindsket forholdet og at forholdet består alene som en reparation, har gjort at vi ikke har fundet det ulejligheden værd på ny at lade diverse konsulenter genbesigtige, hvad som allerede er kendt og velbeskrevet. Derfor fastholder vi vores oprindelige påstand om at vinduespartierne burde have været skiftet fra start og tilmed ud fra senere betragtninger gerne sammen med Hoveddøren og det store ustabile vinduesparti mod Nord og gerne fra samme producent, således at husets udtryk og brugbarhed bevares og ligeledes at husets værdi ikke af den grund forringes ved brug af forskelligheder i reparation af vindues og dørpartier i et næsten nyt hus.

Vi mener vores krav til udskiftning ligger indenfor det man rimeligt kan forvente med baggrund i forsikringsbetingelserne når der er tale om et næsten nyt hus, hvor det ikke har været muligt at anvise en original løsninger på problemerne. Vi har tidligt erkendt, at man måske ikke kan påberåbe sig udskiftning af de vinduer, som ikke er fejlbehæftede, hvorfor vi også har tilbudt en løsning, hvor vi selv dækkede forskellen mellem fuld og delvis udskiftning. Det er vi stadig villig til i det omfang Nævnet måtte finde det rimeligt.

Der er fremsendt bilag og tilbud indhentet tilbage i 2021, som man stadig kan forholde sig til, idet vi også vil acceptere at tage udgangspunkt i et ny indhentet tilbud med baggrund i billigste mulige alternativ til det eksisterende, idet vi antager at en fuld løsning vil beløbe sig til omkring 300T og en delvis løsning til 200T, som vil være vores minimums krav. Man må forvente priserne er steget siden 2021 og vi har valgt en dyrere løsning på 390T plus moms, hvilket naturligvis ikke forventes erstattet, men måske er med til at understrege vores desperation og forventning til en brugbar løsning med garanti og som vil kunne holde og hjælpe til med at bevare husets værdi. Vi er ikke indstillet på flere reparationsforsøg af alle grunde nævnt tidligere.

Vi har allerede igangsat udskiftningen mod Vest, mens de øvrige forhold afventer mulighederne for tømrerens adkomst på grund af dårlig adgang jvf, forholdene beskrevet under A. Forslag til kompromis om en rimelig erstatning vil være 300T for alle berørte vinduespartier og døre i Bygningen.

Opsamling på krav D

Dette er et foreløbigt krav, baseret på udgifter for hvilke vi allerede er faktureret.

Vi har ikke grund til at anfægte de 2 forhold som DBF allerede har betalt. Kun fremhæve at ingen af de 2 forhold var ansøgt eller aftalt dækket af DBF, men at det er sket i en forespørgsel til vores advokat forud for SK1, herunder om vi havde haft udgifter til eksperthjælp, vi kunne ønske dækket. Begge rapporter havde forud været tilgængelig for DBF, siden straks efter vores overtagelse af huset og derfor i 2 år uden at have ført til dækning.

På intet tidspunkt har vi ellers fået dækket for forhold, hverken forespurgt eller ikke forespurgt. I tilfældet [ingeniør] er dette afvist med baggrund i at han også har rådgivet vores advokat forud for og i forbindelse med Syn og Skøn omkring formuleringerne til spørgsmål til Skønsmanden. Næppe overraskende eftersom han har været slags konsulent i og omkring alle forhold i forbindelse med de mange kontakten til DBF gennem næsten 2 år.

DBF har alligevel accepteret at dække et enkelt forhold, hvor der henvises til, at Ingeniøren har rådgivet deres egen konsulent og altså ikke os? Det betyder et tilsagn om dækning af 12 T ud af en samlet foreløbig faktureret indsats på 84T. Det bare ikke fundet sted endnu.

Det er således ikke med til at bibringe os forståelse for [selskabets medarbejders] egne forklaringer på hvornår det er rimeligt at få hjælp til at imødegå DBF egne konsulenters ellers forventede, men næppe uvildige ekspertise i deres sags behandling og fordrejninger og egne konklusioner og langsommelige klage håndtering.

Herunder også mangel på hjælp til at indhente og stå på mål for ofte komplicerede håndværks tilbud eller mangel på samme. Således også når vi har betalt for et accepteret forhold og faktureringen efterfølgende afvises eller bringes i tvivl. Der anvendes ingenlunde en ensartet fremgangsmåde i sagsbehandlingen, fra et forhold anmeldes til at en erstatning udbetales. Uden at ville konkludere, kan man let få mistanke om, at det at så tvivl bruges aktivt til at trætte anmelderen. Vi har oplevet det hele og vil kunne dokumentere det efter behov.

Ofte bringes der tvivl om omfanget af en skade ved forskellige konsulenters mellemkomst. Godkendes skaden som dækningsberettiget fremsættes måske en urealistisk pris, som man tilmed ikke tilbyder at verificere, eller reparatøren vedstår ikke prisen, når vi selv kontakter ham, eller han måske slet ikke har besigtiget forholdet i virkeligheden. Når en reparation går i gang, måske efter DBF eget tilbud hos håndværkeren, står vi med ansvaret for at, der undervejs kan været løbet ekstra omkostninger på. Håndværkeren henvises til at fakturere os. Vi skal altså betale fakturaen uden nødvendigvis at have set, indhentet eller godkendt løsningen. Det skyldes siger de, at vi nu selv har bedt om ekstra ting uden at de dermed kan/vil dokumentere hvad, herunder at der ikke bare er tale om berettigede ekstra omkostninger. Få vi selv et tilbud har de måske et ikke verificeret billigere og som det så er det eneste de er villige til at betale. Måske siger de bare til en fakturering, at deres konsulent mener det kunne gøres billigere og det derfor er det som de vil betale osv. osv.

Det er klart ikke hensigtsmæssigt, at vi skal bede om hjælp til at afgøre uklarheder og uenigheder i sags behandlingen og dernæst ikke får det, eller svares på forespørgslen, selv om forsikringsbetingelserne giver ret dertil. Vi forholdes vores ret til at efterprøve deres afgørelser og at holde dem ansvarlig for deres egne konklusioner, herunder en forpligtigelse til at kunne anviser en håndværker som vil kunne løse forholdet korrekt til den pris de anviser. Ved deres godkendelse af et forhold som dækningsberettiget, bør de selv være forpligtiget til at opnå en pris på dette, eller hvis de ønsker at overlade det til forsikringstager, så i det mindste klart beskrive den metode de forventer til opgaveløsningen. Det er for let at fremkomme med en pris, som ikke har mulighed for at holde og så afvise når fakturaen for betalt og korrekt håndværksmæssig løsning fremkommer – alene ved at sige vores konsulent mener det kunne være gjort billigere og derfor vil vi kun betale hans estimat og ikke den forelagte og betalte regning. Med de mange forhold som vores sag har indbefattet, har vi for længst indset, at man ikke fra DBF side har en interesse i en ensartet tilgang i sagsbehandlingen, idet alle kneb bruges/misbruges til at skabe tvivl omkring en dæknings berettigelse eller omfang og ved at vi skal faktureres fremfor DBF overlades alle diskussioner ved uenighed til os og håndværkeren, fremfor de med deres fagforudsatte baggrund gør sig til en del af opgaveløsningen såvel som den godkendte betaling derfor.

...

Det man kan læse ud af 5.2 er et krav om fastsættelse af erstatningen, hvilket derfor bør betyde et medfølgende krav om at foruden fastsættelse af et erstatnings beløb bør der medfølge en be-

skrivelse til hvorledes udbedringen eksakt forventes foretaget. Medmindre altså man forventer og tiltror den valgte håndværkers brug af samme byggemåde og sted og villigt betaler eventuelle ekstrask som dokumenteres i faktureringen. Man bør altså kunne forvente at en erstatning er opgjort fagligt forsvarligt og at man ved uenighed tilbydes de nødvendige forudsætninger og hjælp til at bedømme opgaven.

Bevis for at erstatningen kan udbetales er altså en betalt faktura, hvoraf det fremgår hvorledes udbedringen er sket og med mulighed for at erstatningsfastsættelsen derfor genovervejes med baggrund i egen vurdering og udførende håndværkers prisfastsættelse. Det kan ikke nødvendigvis forventes at forsikringstager skal tage en sådan diskussion. Ved en tvist må også DBF forventes fagligt at kunne argumentere for deres egen erstatningsfastsættelse og imod håndværkerens fakturering. Har man således undladt selv at fremkomme med et eksakt erstatningsbeløb og der således alene foreligger en anerkendelse af forholdet til udbedring, kan man efter vores opfattelse ikke efterfølgende blot afvise at dække det som forholdet rent faktisk er udbedret for, uden selv at involvere sig i en diskussionen med håndværkeren om dennes pris.

At erstatningen først forfalder til udbetaling, når der er ført bevis for dens anvendelse, er vel alene en omskrivning af at forsikringstager selv må lægge ud inden han kan få sin erstatning. Det udnytter DBF så til italesætte og ligefrem betvivle faktureringer som ikke lig deres egen fastsættelse eller forventning. Og uden at tilbyde hjælp til en løsning eventuelt ved at tilbyde ekspert hjælp som alternativ og eventuel løsning af misforholdet. Man bør kunne forlange, at DBF ved en afvisning af en bevist udbedring ved faktura fremlæggelse, også kan fremlægge dokumentation og faglig begrundelse for at deres egen erstatningsfastsættelse til dækning af forholdet også virkelig vil kunne tjene til reparation eller genanskaffelse i tid, måde og sted. Det vil være første forudsætning til at kunne fagligt imødegå deres afvisning eller reduktion af en bevist udbedring. Det er bare ikke det vi oplever, har oplevet og desværre i flere ikke afgjorte forhold kommer til at opleve.

Vores krav til nu på rådgivningssiden er:

Faktura [ingeniør] 84.000

[Byggesagkyndig2] 38.500

Begge vil fremadrettet kunne udvides til også at omfatte udgift i forbindelse med DBF efterspurgte beregninger i forbindelse med beregninger af terrasse afløb ([ingeniør]) og lovliggørelse af ulovligt opført kælder ([byggesagkyndig2]).

Vi vil være indstillet på at lade dette punkt udsætte til et senere forhåbentlig mere belejligt og opgjort tidspunkt efter Ankenævnets vurdering, hvor det her mest er fremført for at bringe den tvivlsomme administration af egne forsikringsbetingelser i fokus, hvorved vi som forsikringstagere stilles betydeligt stækkede i forhold til DBF med egne såkaldte eksperter(konsulenter), som alt andet lige ikke kan anses uvildige. Det er også meget forskelligt i den stilling man bevilliges ved en byggeskadeforsikring, hvor man har ret til teknisk bistand uden først at skulle søge derom ved det forsikringselskab med hvilke en tvist eventuelt foreligger."

Klageren har den 19/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Udvidelse af vores klage til ankenævnet for forsikring til også at omhandle DBF afvisning af at dække maleromkostning efter talrige reparationer:

1. Baggrund og forhistorie

Sandpudset og oprindeligt hvidmalet hus fra 2015 som i forbindelse med omfattende reparationer dækket af DBF enten med baggrund i accepterede forhold eller efter indenretslige Syn og Skøn konstaterede skader.

Således er der lavet frilægning af fundament og udtagning af 4 skifter mursten hele huset rundt, erstattet af nye hvor nødvendigt, hvor der efterfølgende er pudset alene som forberedelse til maling (også oplyst/bekræftet af reparator).

Der har været stillads hele huset rundt som led i reparation af tagrender. Stillads har været fæstet til muren. Der er lavet omfattende reparation af murrevner (se bilag med lokalitet udfærdiget af forsikringen selv). Der har været tilkoblet affugtnings anlæg på grund af opfugtet hulmur med nødvendig udtagning af og genetablering af murstensten. Der er skiftet hulmursisolering med indblæsning af granulært mod i Nord og Vestfacade. Alle facader har således været udfordret af reparationer. Det er samme murerfirma, som har lavet reparationerne gennem en 2 års periode og de bekræfter at deres afslutning uanset den fremtræder hvid alene har været forudsat som en forberedelse til efterfølgende maling.

2. Tidligere dialog og aftale med ejerskifteforsikringen i forbindelse med reparation og maling

Maling

DBF - Når jeg skriver, at der er tale om pletvise reparationer, skal det forstås således, at vi ikke dækker malingen af en hel flade, fordi der er lavet reparationer i murværket. Vi dækker kun en reparation af malingen det sted, hvor der mangler maling. Dette er også tilfældet indvendigt, hvor vi alene dækker malerreparationer der, hvor der efter reparation mangler maling. Udgiften til udbedring af vandskuringen i forbindelse med udbedring af murpappen hele vejen rundt er jf. skønserklæringen indeholdt i den allerede opgjorte erstatning på 150.000 kr. inkl. moms.

Som oplyst tidligere, så vil behovet for malerreparationer først kunne klarlægges endeligt, når udbedringsarbejderne er udført. Jeg mener herefter, at det vil være mest hensigtsmæssigt, at vores besigtigelseskonsulent tager en maler med ud på din ejendom, så han kan give et samlet tilbud på malerarbejdet.

DBF - Som tidligere oplyst, så dækker vi nødvendige malerreparationer, når udbedringer i murværket er foretaget. Der er tale om pletvise reparationer der, hvor der er behov for det, og vi dækker ikke en fuld maling af huset udvendigt.

OS - Maling - det forekommer rimeligt at lave en vurdering når tid er til maling som du skriver. Destruktive indgreb udover skal naturligvis repareres og maling af flader skal ske på forsvarlig vis, således huset ikke fremtræder mere plettet end forud. Det antager jeg er en del af den udvidede dækning, således som også udtrykt af jeres egne konsulenter. Forslaget om et konsulent besøg sammen med maler forekommer rimeligt og fornuftigt. Jeg vil dog gerne bruge egen maler, men accepterer en uvildig vurdering, bare ikke som med blikkenslageren, hvor mine og jeres tilbud var meget uens.

DBF - ... Lad mig starte med malerreparationerne. Jeg tager fat i en konsulent, som kan tage en maler med ud og give tilbud på en pletvis reparation der, hvor murværket har været repareret. Som sagt går jeg selv på ferie fra på fredag, så jeg kan først give en endelig tilbagemelding, når jeg er retur. Jeg går ud fra, at vi taler om udvendig maling?

Til trods for, at der i den øvrige del af kælderens ikke er konstateret synlig skimmelvækst, vil vi som en pragmatisk løsning gerne tilbyde at betale halvdelen af omkostningerne til skimmesanerering i henhold til det fremsendte tilbud svarende til 23.437,50 kr.

Os - Nu har I jo fravalgt at maler skulle komme med tilbud på hvad han anså som omfanget og behovet for pletvis maling i det hele taget. Jeg gentager mit tilbud, idet jeg har bedt om en pris på udvendig maling af hele huset, at I betaler 1/2 delen med baggrund i at I kun dækker pletvis og at huset har modtaget omfattende reparationer på alle facader, diagnostiske indgreb, udtagning af mursten i nederste 3-4 skifte, reparation og syning af omfattende murrevner i 3 facader (jeres tegning) samt følger efter stillads og ikke mindst mur udtørring og skift af hulmurs isolering. Jeg håber vi finder en løsning på dette og afventer maler tilbuddet baseret på hans opmåling, som egentlig var det som han skulle med til i første omgang. At det ikke skete antager jeg var med baggrund i en forudindtaget stillingtagen meddelt jeres konsulent, som helt enkelt ikke virkede til at tage opgaven seriøst.

3. Afvisningen af alt udvendigt behov

'... Der gives kun dækning til indvendige lokale maler reparationer iht. til markerede områder på de 2 vedhæftede plantegninger. ... Alle udvendige og øvrige indvendige kosmetiske forskelle er jeg oplyst, ikke går ud over, hvad der skal kunne tåles. ...'

5. Tilbud fra Malerfirmaet, hvor jeg selv efterfølgende har fået lavet et tilbud udvendigt med baggrund i et nyt malerbesøg uden deltagelse af DBF
Indvendig 9.543,75 (vedhæftes)
Udvendig 70.695,00 (vedhæftes)."

I brev af 25/10 2024 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Indledning

Klagen vedrører følgende forhold:

- A. Fugtsikring af sokkel
- B. Fugtspærre
- C. Utæt vinduesparti mod og vinduesparti ved hoveddør
- D. Udgifter til teknisk bistand
- E. Malerarbejde

DBF har dækket adskillige forhold på ejendommen, og der er pt. opgjort en erstatning på samlet omkring 1,1 mio. kr., hvoraf der er udbetalt samlet 983.874,66 kr.

Parterne har haft omfattende dialog. Der har været afholdt en isoleret bevisoptagelse, som omfattede flere parter, og DBF har besøgt ejendommen adskillige gange ved forskellige konsulenter. Klager har løbende anmeldt nye forhold, og det er derfor misvisende at sige, at sagen har kørt i 3 år.

Nærværende sag vedrører de punkter, som parterne ikke har kunnet nå til enighed om, og som DBF derfor har vejledt klager i at indbringe for ankenævnet.

Sagsfremstilling og DBF's opfattelse af sagen

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 3. maj 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 11. januar 2021 og revideret hhv. 12. januar, 27. januar og 26. april 2021. Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapport som **bilag B**.

Ejendommen er opført i 2015. Det fremgår dog i købsaftalen, at der i garagen er efterladt mur mod syd og øst, som er fra det oprindelige hus (omkring 1965).

For overskuelighedens skyld deles sagsfremstilling op på de enkelte forhold nedenfor.

Der har været meget omfattende korrespondance mellem DBF og klager. Klager har fremlagt dele af denne. Som **bilag C** fremlægges yderligere korrespondance (uddrag).

A) Fugtsikring af sokkel

Forholdet anmeldes den 7. juli 2021. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag D**.

Klager fremsender sammen med skadeanmeldelsen to rapporter udarbejdet af [byggesagkyndig]. Rapporterne er fremlagt af klager ('Besigtigelsesrapport nr. 1' og 'Besigtigelsesrapport nr. 2').

Forholdet er beskrevet i rapport nr. 1 under pkt. 4 – 'Opsætning af drænplader langs facade' (side 7-9).

Forholdet er også omfattet af det afholdte syn og skøn. Der henvises til skønserklæring af 24. januar 2023, hvor forholdet er behandlet under spørgsmål 5, samt supplerende skønserklæring af 17. august 2023, hvor forholdet er behandlet under spørgsmål SS2, SS3, SS5 og IIIA.

[Byggesagkyndig] anfører, at der er opsat platonplader mod øst og syd, at afslutningerne er foretaget med klemlister, og at den elastiske fuge enkelte steder er revnet, hvilket medfører, at der kan trænge vand ned mellem platonplade og kældervæg. Han anfører også, at der ikke er pudset ned over kantlisten, og at platonpladen er synlig flere steder.

Skønsmanden finder, at drænpladerne på nordsiden er udført korrekt med indmuret afdækning, men at drænet ligger i en dybde på 40-45 cm. under gulvniveau, hvilket medfører, at overfladevand kan trænge ind for oven gennem lecablokkene. Der henvises til spørgsmål 5.

Skønsmanden vurderer, at det er nødvendigt at optage fliser, forhøje platonpladerne og etablere en ny og højere siddende afdækning – i alt ca. 25 lbm. Skønsmanden prissætter udbedringen til 35.000 kr. inkl. moms.

På garagevæggen finder skønsmanden, at drænpladerne ikke er udført korrekt. Skønsmanden vurderer, at der skal ske opgravning, gennemgang/genetablering af isolering, afdækning tilslutning til kloak/afløb ud for garagen mod syd. Skønsmanden prissætter udbedringen til 45.-50.000 kr. inkl. moms, hvoraf 15.000 kr. vedrører tilslutning til kloak/afløb (supplerende spørgsmål IIIA).

DBF har dækket udbedring af fugtsikringen på hhv. husmur og garagevæg og opgjort erstatningen til samlet 70.000 kr. inkl. moms.

Spørgsmål SS5 vedrører en opgravning af området uden for bygningen for en omlægning af kloaksystemet. DBF har derfor ikke fundet denne udgift relevant, jf. pkt. 2.2 i forsikringsbetingelserne (forhold uden for bygningen). Skønsmanden har dog anført, at den oprindelige væg fra 1965 skal sikres mod opstigende grundfugt med vandex boremørtel eller lignende. Til trods for, at der er tale om en oprindelig væg, hvilket klager er gjort opmærksom på i købsaftalen, har DBF dækket dette med et beløb på 10.000 kr.

Der er dermed dækket i alt 80.000 kr. til udbedring af fugtsikring. Der henvises til mails fra DBF af hhv. 1. marts 2023, 29. august 2023, 7. september 2023 og 4. oktober 2023.

Den 21. november 2023 sender klager oplysning om, at der mangler platonplader mod nord. DBF besigtiger forholdet og konstaterer, at der er drænplader (flamingoplader), men at disse er monteret direkte på murene uden en mellemliggende membran (tjære) eller platonplader. Den billigste løsning er at opgrave 2 meter ad gangen, demontere drænplader, tjære kælderydervæggen og reetablere drænplader. DBF dækker derfor denne løsning, jf. mail af 5. december 2023.

Da klagers entreprenør ønsker at montere platonplader, beder DBF klager om at indhente en merpris på begge løsninger. Klager svarer i mail af 5. december 2023, at han straks vil sende DBF's mail videre til entreprenøren.

DBF modtager aldrig en pris fra klager til trods for, at selskabet flere gange beder klager om dette, bl.a. i mail af 19. januar 2024, 9. februar 2024 og 28. februar 2024. Klager har fokus på, at hans entreprenør ikke mener, at der er den store prisforskel, men i og med, at DBF hverken modtager en pris på den ene eller den anden løsning, er det ikke muligt for DBF at opgøre en erstatning.

I mail af 2. februar 2024 skriver klager til DBF, at arbejdet med fugtsikringen er i fuld gang, og at han har modtaget en foreløbig opgørelse fra entreprenøren på 250.000 kr.

Den 8. februar 2024 afviser DBF at dække klagers udgifter ud over, hvad der er opgjort iht. skønserklæringerne (80.000 kr.) med tillæg af et beløb til udbedring af fugtsikringen på nordsiden, hvor drænpladerne er monteret direkte på væggen.

DBF gør samtidig klager opmærksom på vigtigheden af, at økonomien generelt afstemmes med DBF, inden udbedring af en skade igangsættes, og understreger, at klager selv må bære risikoen, hvis arbejdet bliver dyrere uden, at DBF forinden har haft mulighed for at tage stilling til og godkende eventuelle merpriser.

Der pågår herefter en omfattende dialog mellem parterne, som ikke tilfører sagen nyt. DBF modtager ingen merpris på fugtsikringsarbejdet, og klager er tilsyneladende raget uklar med entreprenøren, bl.a. fordi udgifterne løber løbsk.

Den 29. april 2024 skriver klager, at han har modtaget et samlet krav på ca. 400.000 kr. fra sin entreprenør. Klager skriver, at hans entreprenør er 'en overordentlig vanskelig og selvretfærdig person at kommunikere med', og at hans forudsætninger for at imødegå og kræve rimelig dokumentation er begrænset.

Klager fremsender en række fakturaer for arbejdet. Fakturaerne er (som klager selv påpeger) ringe udspecificerede, og de omfatter langt mere omfattende udbedringsarbejder end dem, som

DBF har dækket. Som eksempel koster gravearbejdet alene 167.067 kr. Den udbedring, som DBF har dækket, kræver ikke gravearbejder andre steder end ved garagen og strækningen langs kælderydervæggen.

Da DBF aldrig har modtaget oplysninger om merprisen for fugtsikringen på den nordlige side af huset, og da dette arbejde ikke er udspecificeret i de modtagne fakturaer, opgøres erstatningen herfor til 50.000 kr. ud fra et skøn fra DBF's besigtigelseskonsulent. Der henvises til mail fra DBF af 1. maj 2024. Den samlede erstatning er dermed 130.000 kr., hvilket er udbetalt til klager.

DBF gør gældende, at klager ikke har godtgjort, at den af selskabet opgjorte erstatning er utilstrækkelig til udbedring af fugtsikringen.

Såfremt klager ikke er enig i skønsmandens prissætning, kunne klager f.eks. have indhentet et tilbud fra en entreprenør og forelagt dette for skønsmanden, eller som minimum indhentet et tilbud og fremsendt til DBF forud for arbejdets påbegyndelse. DBF har aldrig modtaget noget tilbud og har aldrig godkendt arbejder i den størrelsesorden, som klager har fremsendt fakturaer på.

DBF har gentagne gange gjort klager opmærksom på, at økonomien skal afstemmes med DBF, inden arbejdet igangsættes – både inden klager påbegyndte udbedringsarbejder og undervejs. Klager har til trods herfor valgt at betragte DBF's erstatningsopgørelser og udbedringsanvisninger som 'forslag' og herefter valgt sine egne løsninger til andre priser og forventet disse dækket af DBF.

Klager må selv bære risikoen for, at han vælger at håndtere sine forsikringssager på den måde. Det bestrides derfor, at DBF er forpligtet til at udbetale yderligere end den opgjorte erstatning.

Klager har anført, at han fralagde sig ansvaret for udbedringen, da opgaven var for kompliceret, hvilket han meddelte DBF, entreprenøren og sin advokat.

DBF er ikke bygherre på udbedringsarbejderne og bærer intet ansvar i den forbindelse. DBF er som forsikringsselskab alene forpligtet til at opgøre erstatning og udbetale den til klager, når forholdet er udbedret.

Endelig skal det bemærkes, at det fremgår af billeder, som DBF senere tager, at klager selv har haft gang i en omfattende renovering, og at han bl.a. har ændret væsentligt på den omkringliggende belægning. Det er åbenbart, at klager har haft planer om en gennemgribende ændring af husets visuelle udtryk. Billeder fremlægges som **bilag E**.

B) Fugtspærre/murpap

DBF har ved besigtigelse konstateret, at murpappen på facademuren mod syd i stueplan ikke er udført korrekt på en strækning på ca. 3 meter. Forholdet konstateres, fordi der er tegn på fugt indvendigt i det område.

DBF dækker derfor en udbedring af murpappen og opgør i mail af 5. januar 2023 erstatningen til 14.950 kr. på baggrund af et tilbud fra [murerfirma].

Senere konstaterer skønsmanden, at murpappen skal udbedres hele huset rundt (SS4), hvorfor DBF den 29. august 2023 udvider dækningstilsagnet til at omfatte en udbedring hele huset rundt. Erstatningen opgøres til 150.000 kr. i overensstemmelse med skønserklæringen.

DBF gør i mail af 7. september 2023 klager opmærksom på, at erstatningen på 150.000 kr. træder i stedet for den tidligere opgjorte erstatning på 14.950 kr.

Ejendommens tag er forankret med murankre, som går ned igennem facaden. Dette fremgår tydeligt på side 5 i skønsmandens bilag SK2. Det betyder, at murpappen i facademuren skal tættes der, hvor murankrene gennembryster disse.

Der er ingen grund til at tro, at skønsmanden ikke skulle have medtaget dette som en del af udbedringsomkostningerne. Han har åbnet op og set konstruktionen, og han har kunnet tage højde for murankrene i denne udbedring. Det er i øvrigt minimalt, hvad tætningen omkring murankrene i sig selv medfører af omkostningerne. Der laves et klip i pappen, hvorefter der tættes.

DBF må derfor lægge til grund, at prisen på 150.000 kr. er tilstrækkelig til at udbedre forholdet.

Som klager selv skriver, så valgte klager at igangsætte udbedring uden at indhente et forudgående tilbud. DBF har således ikke godkendt den pris, som klager senere fremsender en faktura på. Klager bærer selv risikoen for, at han har modtaget en højere faktura, end DBF har opgjort erstatningen til.

Klager har ikke godtgjort, at det har været nødvendigt at udføre opgaver, som ligger ud over, hvad skønsmanden har anvist.

Det afvises derfor, at DBF er forpligtet til at yde erstatning med et højere beløb end det opgjorte.

C) Utæt vinduesparti mod og vinduesparti ved hoveddør

Klagers første skadeanmeldelse (bilag D) omfatter dette forhold. Der henvises til pkt. 1 i besigtigelsesrapport nr. 1.

DBF har dækket en tætning af vinduespartierne. Klager har ønsket vinduerne udskiftet til nye. DBF har derfor lavet et 'prøvevindue' og testet, at udbedringen gjorde vinduet tæt, hvilket er bekræftet. Skønsmanden har bekræftet, at løsningen kan løse problemet (S1).

Vinduespartierne bliver herefter tætnet, og DBF har udbetalt en erstatning på 39.762,50 kr. iht. faktura af 15. marts 2023.

Der går herefter 1 år og 3 måneder, før klager den 21. juni 2024 meddeler DBF, at løsningen ikke har været tilstrækkelig, og at klager derfor har igangsat en udskiftning af alle vinduer. Klager forventer, at DBF betaler for dette.

Den 25. juni 2024 skriver DBF til klager, at det er nødvendigt at besigtige vinduerne for at undersøge, om vinduerne fortsat er utætte. Klager vender tilbage og oplyser, at vinduerne allerede er skiftet.

Ankenævnet *for* Forsikring

34.

101536

Da DBF ikke har haft mulighed for at besigtige vinduerne, kan selskabet ikke anerkende at skulle dække den udskiftning, som klager har foretaget. Det bemærkes i øvrigt, at klager har udskiftet samtlige vinduer hele huset rundt, og at det må lægges til grund, at dette er sket som en planlagt renovering af husets ydre. Der henvises til bilag E.

D) Udgifter til byggeteknisk rådgivning

DBF har erstattet klager 24.756,26 kr. til dækning af klagers udgifter til [byggesagkyndig], som har udarbejdet de indledende rapporter for klager. Herudover har DBF dækket et beløb på 10.950 kr. til dækning af trykprøvning fra ...

For så vidt angår [ingeniør], så fremgår det af materialet, at klager antager [ingeniør] som byggeteknisk rådgiver i forbindelse med opstart af skønsforretningen i 2021, og at han har bistået klager og hans advokat i den forbindelse. [Ingeniør] har gennemgået mails fra DBF og kommet med bemærkninger hertil, han har deltaget i skønsforretningen og efterfølgende besigtigelse med skønsmanden, gennemgået skønserklæringen med klager og bistået med formulering af supplerende spørgsmål.

DBF har som anført erstattet klager et beløb på samlet 35.706,26 kr. til dækning af teknisk bistand forud for opstart af skønsforretningen. DBF har herudover afholdt udgifter til ekstern bistand for foretagelse af destruktive indgreb m.v.

Det falder uden for forsikringsbetingelserne at ude dækning til en byggeteknisk rådgiver, som er med 'på sidelinjen' af et indenretligt syn og skøn. Omkostninger i forbindelse med en skønsforretning tager retten stilling til.

DBF dækker de udgifter, som klager har haft til et møde, hvor [ingeniør] deltager sammen med DBF's besigtigelseskonsulent og murermester [selskabets murer]. DBF vælger derfor per kulance for at imødekomme klager at dække alle udgifter, som klager har haft til [ingeniørs] bistand i 2022 – i alt 12.578,13 kr. til trods for, at en del af beløbet er anvendt på bistand i forbindelse med skønsforretningen. Der henvises til mail af 29. august 2023.

DBF har herudover dækket udgifter til et rimeligt tidsforbrug til udarbejdelse af de tegninger, som har dannet grundlag for de tilbud, som DBF har opgjort erstatningen på baggrund af. Det fremgår ikke af specifikationerne fra [ingeniør], hvor stor en del af tidsforbruget fra 2021, som vedrører dette. DBF har bedt klager om at indhente oplysninger fra [ingeniør]. Der henvises til mail af 7. september 2023 og 4. oktober 2023.

DBF gør gældende, at klager ikke har påvist, at yderligere bistand har været nødvendigt for at afdække og konstatere dækningsberettigende forhold, jf. pkt. 3.6.2 i forsikringsbetingelserne.

E) Malerarbejde

DBF har dækket indvendige malerreparationer og indhentet tilbud på udbedringen. Tilbuddet er givet på baggrund af en gennemgang af DBF's konsulent og den tilbudsgivende maler den 30. august 2024. Billeder fra besigtigelsen fremlægges som **bilag F**.

Klager mener, at der er behov for yderligere malerreparationer, herunder at klager er berettiget til at få huset malet udvendigt de steder, hvor pudsens er repareret.

Der er anvendt indfarvet puds til reparationerne, hvorfor det ikke er nødvendigt at male efterfølgende. Indfarvet puds anvendes som alternativ til maling. Den indfarvede puds er dyrere end almindelig puds, og det er ikke meningen, at man skal male uden på den.

DBF's konsulent har gennemgået facaderne, og det er herefter DBF's opfattelse, at klager må tåle farveforskellen mellem reparationerne og den eksisterende facade. Klager har allerede påbegyndt en fuld maling af huset oppefra (for at udnytte et opstillet stillads i forbindelse med udbedring af tagrenderne antageligt), hvorfor det under alle omstændigheder må lægges til grund, at klager har haft planer om at male hele huset.

Der er ingen byggetekniske grunde til at male oven på indfarvet puds – heller ikke selvom huset er malet i forvejen. Farveforskellen går ikke ud over, hvad klager må tåle.

Klager har ikke påvist, at der er behov for yderligere malerarbejde indvendigt.

Klagers krav bør derfor afvises."

Af klagerens breve af 14/11 2024 til nævnet fremgår bl.a.:

"Vi har valgt at tage 2 nytilkomne forhold med, for hvilke der endnu ikke findes en afgørelse.

Det første drejer sig **lovliggørelse** af en ikke medtaget kælder i byggetilladelsen. Den har ændret huset i forhold til BBR, fra et hus på 305 m² uden kælder og en separat garagebygning til et hus i 3 etager med 2 kælderplan, hvoraf den nederste ikke fremgår af byggetilladelsen. Lovliggørelsen pågår, men DBF har antydnet at de ikke dækker udgiften forbundet med lovliggørelse, men afventer yderligere. Vi har udvidet dækning og der henvises til forsikringsbetingelserne.

Det andet forhold drejer sig om **stikledninger**, hvor hovedledningen til huset lå meget overfladisk og ikke afdækket, konstateret i forbindelse med haveomlægning. Det er bekræftet af DBF konsulent, men kun til indkørsel. Der skal afdækkes yderligere frem til målerskab, frem til hvilke grundejer har ansvar. Der henvises til anmeldelsen til DBF, som også har til hensigt ikke bare at synliggøre deres sags behandling og hvad de åbenbart finder rimeligt at lade vente i forbindelse med et arbejde som allerede er i gang og hvor de tilmed vil drage nytte af netop det, men samtidig lige løfter pegefingeren om at gå videre uden aftale. Det burde tale for sig selv – og hvis man bemærker tiden, så venter vi stadig (13/11-24)."

Selskabet har i brev af 5/12 2024 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klager skriver, at han ønsker at inddrage to helt nye forhold. Det ene vedrører manglende byggetilladelse på dele af ejendommen. Klager har til DBF oplyst, at der verserer en sag ved kommunen, og varslet, at han kommer til at kræve udgifter forbundet med en eventuel lovliggørelse dækket af DBF.

DBF har oplyst til klager, at såfremt der er tale om udgifter til retlig lovliggørelse, herunder udarbejdelse af tegninger og ansøgning til kommunen samt rådgivning i den forbindelse, kan disse ikke kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen, og opfordret klager til at vende tilbage, såfremt der kræves fysisk lovliggørelse. Der henvises til korrespondance fremlagt som **bilag G**.

Det bemærkes, at klagers udgifter til [byggesagkyndig2] vedrører denne korrespondance.

Klager ønsker også at inddrage et forhold vedrørende en stikledning til elnettet. Forholdet er besigtiget og under behandling i DBF's skadeafdeling, og klager er orienteret om dette. Der er tale

om helt nye forhold, og de er ikke behandlet af DBF, hvorfor selskabet protesterer imod, at klager inddrager forholdene under nærværende ankenævns sag."

Nævnet har fået forelagt yderligere korrespondance fra parterne – breve/emails af 8/12 2024, 19/1 2025 og 25/2 2025 – samt øvrige bilag fra sagen.

Af besigtigelsesrapport nr. 1 af 6/7 2021 fra klagerens byggesagkyndige fremgår bl.a.:

"Indledning:

...

Besigtigelsen er foregået d. 28.06 og der er i forbindelse med denne foretaget delvis destruktive indgreb ligesom der er udført forsøg med vandbelastning af facadepartierne.

Køber har anmodet om, at følgende bliver besigtiget og vurderet

- Indtrængen vand i facadepartierne
- Utæt afløb fra terrassen 1 sal
- Vandaflledning og udformning af disse ved hhv. terrasse 1 sal samt terrasse stueplan over garage
- Opsætning af drænplader langs facade

Manglede materiale i byggesagsarkivet:

I forbindelse med besigtigelsen ville undertegnede udskrive det tegningsmateriale der ligger på byggesagsarkivet i ... kommune. Det kan konstateres, at eneste dokument der forligger på ejendommen er en nedrivningstilladelse dateret d. 22.06.2011.

Der forligger ikke byggetilladelse, tegningsmateriale, statiske beregninger, energiberegning eller en færdigmelding af det nuværende byggeri. Ejendommen er i sin nuværende form indberettet i BBR registeret.

Besigtigelsen:

Ad 1. Indtrængen vand ved facadepartier

Der kunne konstateres udblomstringer på fuger ved gulvklinker i stue ud for vinduespartier der vender mod Vest på 1 sal. Vinduer/døre er indadgående plastvinduer fra vinduesproducenten ... Virksomheden eksisterer ikke i dag. Da de udførte fuger ikke er tottrinsfuger, er der ved vandbelastning med slange påsat strålespids undersøgt om der kunne trænge vand ind ved disse. Resultatet var negativt.

Ved vandbelastning af facaderne med vandslange påsat brusehovede, med en belastning der svarer til regnvejr i mild vestenvind, kunne der efter få minutter konstateres betragtelige mængder vand der trængte igennem såvel i samlingen mellem dørblad og karm i de indadgående døre, som i samlingerne ved de faste vinduespartier.

Det er undertegnedes vurdering at forholdet ikke er af ny dato.

Der leverede og monterede døre og vinduer er i deres profilopbygning konstrueret på en måde at der i realiteten kun er en 5mm tætningsliste der kan holde indtrængende vand ude.

[Fototekst:] Hvidlige udfældninger på fuger

[Fototekst:] Billede til venstre er taget fra ... vinduer indadgående plast patio dør. Billede til højre viser den aktuelt monteret dør, hvor pil angiver tætningslisten.

[Fototekst:] Indtrængende vand- forholdet kunne konstateres ved alle tre store vinduespartier

[Fototekst:] Foto der viser hvordan vand kommer ind mellem karm og ramme.

Faglig vurdering:

Forholdet vurderes ikke at være håndværksmæssigt korrekt.

Ad 2. Utæt afløb fra terrassen på 1 sal.

...

Ad 3. Vandafledning og udformning af disse ved terrasse 1 sal samt terrasse stueplan over garage

...

Ad 4. Opsætning af drænplader langs facade

På to sider af hus mod øst og syd er der opsat platon plader. Der kan konstateres, at afslutninger er foretaget med klemliste og enkelte steder er den elastiske fuge hvilket indebærer, at der kan trænge vand ned mellem platonplade og kældervæg.

[Fototekst:] Tyk elastisk fuge der revner og plade slår fra

I montagevejledningen er der angivet følgende

E. Når Platon X-tra er monteret og tilpasset terrænet rundt om muren, skal Platon Kantlisten monteres. Den forhindrer småsten og jord i at trænge ned mellem pladen og muren. Læg kantlisten langs toppen af pladen, fastgør den med Platon Søm, ca. c/c 20 cm, gerne gennem de forborede huller

I. Pud s muren over kantlisten og ned mod denne

[Fototekst:] Det kan konstateres at montageanvisningen ikke er fulgt og der ikke er pudset ned over kantlisten og der er synlig platonplade flere steder.

Faglig vurdering:

Forholdet vurderes ikke at være håndværksmæssigt korrekt udført."

Af besigtigelsesrapport nr. 2 af 7/7 2021 fra klagerens byggesagkyndige fremgår bl.a.:

"Indledning:

Bygherre har kontakte undertegnede d.d. da det tømrerfirma som er ved at udføre loftsarbejder i garagen har meddelt at der trænger vand ind i garagen.

Besigtigelsen:

Besigtigelse er foretaget d. 07.07 kl. 13.30. Dagen før havde der været et voldsom skybrud hen over

... med kraftig regn til følge.

Vand i garage

...

Vand ved vinduer 1 sal – stue

Efter den nævnte forsøg vedr. vandbelastning (rapport 1) blev gulve rengjort. Bygherre har ikke været tilstede i huset den sidste uge, hvorfor undertegnede kontrollerede hvorvidt der er trængt vand ind ved vinduespartierne ved 1.salen. Der kunne konstateres opfugtet fuger ved alle tre vinduespartier og ved partiet længst mod syd vand der vandpytter på klinkegulvet foran vinduet.

[Fototekst:] Vand på gulvet og opfugtet fuger

Udvendig Terrasse 1 sal

..."

Af besigtigelsesrapport nr. 3 af 4/10 2021 fra klagerens byggesagkyndige fremgår bl.a.:

"Indledning:

Undertegnede har for ... besigtiget ..., med henblik på at konstatere hvorledes tætning mod garage/kælder er udført. Besigtigelse er foregået d.19.09.2021

Besigtigelsen:

Der er opgravet fire steder og følgende kunne registreres.

Ad 1: Opgravning i 50cm dybde viste at der var 125mm isolering med en form pap opsat foran. Der var pudset ned mod isolering, men der var huller flere steder. Der er ikke afsluttet med et afdækningsprofil, hvis formål er at holde vand ude. (se nedenstående illustration fra Jackson)

[Fototekst:] Ad 1 – nederste foto viser der er hul ind- modsvare det sted hvor de er konstateret vandindtrængning. (tekst og illustration fra Jackson's hjemmeside)

Ad 2. Fremstår uden afdækning uden afdækning og med rå mur uden nogen former for fugtspærre.

[Fototekst:] Ad 2: der kan ikke konstateres afdækning og/eller fugtspærre.

Ad 3: Fremstår uden afdækning uden afdækning og med rå mur uden nogen former for fugtspærre.

[Fototekst:] Billede af muraftapning samt hvor Jackson drænplade afsluttes

[Fototekst:] Afslutning med drænplade der ikke er afsluttet efter modtage anvisningerne fra Jackson

...

Faglig vurdering:

Isolering og dræn mod garage er ikke afsluttet håndværksmæssigt korrekt og i henhold til producentens montageanvisning. Der er steder mod kælder hvor kældermur ikke er varme og fugtisolert. Der er steder mod kælderrum hvor der er fugtisolert, men denne er ikke udført i henhold til producentens montageanvisning.

Der er tale om sekundære rum i kælderen i form af disponibelt rum og bad (er ikke navnsat på tegningen 3.01), men det må opfattelse som rum der skal anvendes som en del af den daglige drift af et hus.

Udbedring:

Kan ske ved at der opgraves langs med sokkel og der udføres fugtisolering og efterisolering i henhold til ovenstående vejledning fra Jackson. Det forudsættes at øst facade har samme opbygning som vest hvorfor denne er indregnet i nedenstående.

Det forudsættes ligeledes at der ikke er massiv mur i kælder, da denne i så fald skal efterisoleres.

Omkostninger til opgravning og udførelse af korrekt dræn/isoleringsløsning er anslået til 75.000,- kr. ekskl.moms."

Af syn og skønserklæring af 24/1 2023 fremgår bl.a.:

"4. Modparter og advokater

Skønsindstævnte 1: [Sælger]

Skønsindstævnte 2: ...

Skønsindstævnte 3: [Selskabet]

Skønsindstævnte 4: Kloakmester ...

...

8. Den overordnede ramme for syn og skøn

...

Skønsforretningen afholdes med henblik på at få afklaret, hvorvidt der er fejl og mangler ved ejendommen samt – i bekræftende fald – at få klarlagt afhjælpningsmetoder samt omkostninger hertil.

...

10. Spørgsmål fra rekvirenten

Spørgsmål 1: Vedr. vinduer og døre:

...

Svar på spørgsmål 1:

Vestvendte partier:

Facadepartierne – i alt 6 stk. mod vest er i princippet udført som indadgående terrassedøre hvor nogle af felterne er gjort til 'faste' partier. Partierne er udført/produceret med et ekstremt lavt bundstykke i aluminium.

Når facadepartierne vandpåvirkes ved f.eks. regnvejr løber der vand op over det meget lave bundstykke som facadepartierne er udført med. Ud over dette vil vand der løber i sidefalsene løbe ned ved diverse lodposter. Se. Bilag SK1 siderne 2 og 3. selve 'opkanten' er ganske få millimeter høj, og uden dobbeltfals eller egentlig drænsystem, som sådanne indadgående partier normalt udføres med. Partierne er etagehøje, og sidder mod vest, hvilket betyder at det danske vejrlig gør at partierne er relativt udsatte for vind- og vandpåvirkning.

Der er ikke den normale krævede overhøjde mellem terrasse og den tilstødende etage på 150 mm, og terrassen er udført vandret uden fald væk fra bygningen - men fugen under partierne vurderes værende intakte ved besigtigelsen.

Ovennævnte vandproblemer skyldes ikke slid eller ælde, hvorfor de konstaterede problemer har været til stede fra vinduespartiernes isætning.

Det vurderes at principperne i den udarbejdede løsning som man forsøgsmæssigt har lavet ved partiet længst mod nord kan løse problemet. Der er dog en mulighed for at dette ikke stopper eventuel regnvand som løber lodret ved lodposterne, men det må det udførte forsøg belyse.

Den udførte løsning på i alt 6 partier på hver 3 x 0,9, eller hver på 2,71 meter i bredden skønnes at kunne udføres for; Skønsmæssig udgift for de 6 partier inkl. moms 18 - 20.000 kr.

Nordvendt parti:

Partiet er ved et tryk med en håndflade yderst eftergivende, og virker meget elastisk.

Partiet er udført som et samlet vinduesparti – partiet er udført med profiler med en højde på ca. 70 mm. De gennemgående poster (som så bliver de 'stabiliserende' i konstruktionen) ses værende er de lodrette poster som står pr. ca. 900 mm. Profilerne har derfor et spænd i relation til vindlast på ca. 5 meter.

Uden at have lavet en beregning på partiets udbøjning i forbindelse med vindpåvirkning, burde partiet have haft forstærkede stolper, enten indbygget eller som synlige stolper indvendigt.

Ovennævnte problemer med stabilitet/vindpres skyldes ikke slid eller ælde, hvorfor de konstaterede problemer ved partiet har været til stede fra vinduespartiernes isætning.

Det vurderes at der er plads til indvendig montering af lodrette gennemgående (eller vandrette) forstærknings profiler, som med en forbindelse til vinduespartiet vil kunne give partiet en bedre vindstabilitet.

Skønsmæssig omkostning i alt inkl. montering, maler og moms 35.000 kr.

...

Spørgsmål 5: Vedr. isolering af sokkel:

...

Svar på spørgsmål 5:

I forbindelse med skønsforretningen er der oplyst at man på ydervæggene i badet se bilag SK1 side 4 og på garagevæggen vist i samme bilag har udprægede fugtproblemer. I forbindelse med besigtigelsen er der målt på fugten i væggene, der er i flere områder målt forhøjet fugt.

Der er udvendigt gravet op ved husets sydlige og nordlige facade. På husets nordside vurderes til at være udført korrekt med indmuret afdækning, dog ligger drænet i en dybde på 40-45 cm under gulvniveau (se bilag SK1 side 10), hvilket medfører at overfladevand kan trænge ind for oven gennem lecablokkene.

Ved husets sydlige side er der monteret flamingoplader på garagevæggen og uden topafdækning se bilag SK1 side 9. Der er ligeledes gravet op ved husets sydvestlige hjørne (udenfor badeværelset). Sammenholdes det man ser i opgravningen med det man ser på termografibilledet indefra på side 6 i samme bilag, vurderes det at overgangen mellem de 2 drænsystemer ikke er udført korrekt, eller

at der på dette sted ikke er tætnet korrekt. Der blev ikke på denne side af huset fundet drænplader som på husets nordside. Det blev aftalt at ejer opgraver endnu et sted på husets østside for kontrol af drænpladernes udførelse på denne side (der er ikke kommet noget resultat frem til skønsmanden om dette inden denne besvarelse).

Der er målt forhøjet fugt i den sydvendte garagevæg og i badeværelset mod nord, målingerne fremgår af bilag SK1 side 5 til 8.

På det foreliggende grundlag vurderes de udførte drænplader/platonplader generelt at ligge for dybt (ca. 40-45 cm under terræn), disse bør forhøjes op til under belægningen.

Det vurderes ikke at drænpladerne mod garagen er udført korrekt da væggen i garagen er meget opfugtet både i top og bund.

Ved besigtigelsen blev der af husejer henvist til en optagen video, som ikke er forevist skønsmanden, denne video skulle vise uoverensstemmelser i de udførte dræn i forhold til den indleverede kloakplan fra byggeriets opførelse.

Ved skønsforretningen blev det aftalt at eventuelle supplerende undersøgelser udført af drænene vil komme som efterfølgende spørgsmål.

Udbedringen skønnes at være optagning af fliser rundt om huset, forhøjelse af platonpladerne, og etablering af en ny og højere siddende afdækning, i alt ca. 25 lbm.

Skønsmæssig udgift inkl. moms

35.000 kr.

Udbedringen ved garagen skønnes at kræve opgravning, gennemgang/genetablering isolering, afdækning tilslutning til kloak/afløb m.v. ud for garagen mod syd.

Skønsmæssig udgift inkl. moms

45 - 50.000 kr."

Af supplerende syn og skønserklæring af 17/8 2023 fremgår bl.a.:

"8. Supplerende spørgsmål fra rekvirenten

...

Svar på supplerende spørgsmål SS 2:

På en ejendom på en skrånende grund som denne, opført 2012-2015, vil man normalt etablere dræn rundt om ejendommen.

Med 'overgangen mellem de 2 drænsystemer' menes at der ikke afvandes/isoleres tilstrækkeligt i det mørke område, vist i bilag SK1 side 6 på IR billederne. Dette skyldes som beskrevet i besvarelsen af spørgsmål 5 at dræn/isoleringen på kældervæggen i badet (under huset) ikke er ført sammen med systemet på væggen ved garagen (de hvide flamingoplader). I forbindelse med genbesigtigelsen der gravet ned i området ud for badet, og der er ikke i fundet drænplader øverst i væggen, se bilag SK2 side 5. Som vist i bilag SK2 side 3 er diverse dræn og regnvandsafledninger samlet i én brønd ud for garagen mod syd. Udbedringen er som angivet i besvarelsen af spørgsmål 5.

...

Svar på supplerende spørgsmål SS 3:

Nej, sokkelpudsen er ikke ført ned over afdækningen på husets nordside, hvilket fremgår af det sidste foto i bilag SK1 side 10.

Som det ses af billeder fra husets østside af 25/1 2023 - mærket 1, 2 og 3, findes også drænplader på husets østside.

Nej udførelsen er ikke i overensstemmelse med producentens monteringsvejledning mht. fastgørelse, samling og afslutning øverst. Skønsmanden er ikke bekendt med nøjagtig hvilket produkt der er anvendt, men har fundet montagevejledningen for et Platon produkt der vurderes værende sammenligneligt med det anvendte, se bilag SK3.

Der er anvendt elastiske fuger i forbindelse med afdækningerne, og som er placeret under sand og fliser. Der er ikke i montagevejledningerne for platon pladerne beskrevet fuger øverst, ligesom en skjult fuge ikke er en kontrollerbar eller håndværksmæssig korrekt løsning.

Som angivet i bilag SK 1 side 9, er topafdækningen sluppet ved pilen i billedmaterialet, det er åbenlyst at dette ikke er korrekt håndværksmæssig udførelse.

Udbedringen skal ske som angivet i besvarelsen af spørgsmål 5, hvor man i den forbindelse laver en korrekt topafslutning. Den skønnede udgiften til udbedringen fremgår ligeledes af spørgsmål 5.

...

Svar på supplerende spørgsmål SS 4:

Ja, villaens sokkelpuds er ført op over facadens nederste liggefuge og dermed op forbi hulmurens fugtspærring se fotos i bilag SK2 side 5 & 6 m.fl. Der kan ligeledes konstateres lunger i hulmurens fugtspærre rundt ved ejendommens facader se

Begge dele er IKKE håndværksmæssig korrekt udført. Disse fejl medfører meget stor risiko for at der trænger vand/fugt op/ned i de omkring liggende vægge.

Arbejdet skal laves om. Det er skønsmandens vurdering at dette kan udbedres ved i etaper at udhugge 3-4 skifter af facademuren, fjerne det gamle murpap & isolering, derefter indlægge korrekt murpap & isolering og så opmure de udtagne sten igen, derefter skal vandskures så facaden fremstår som tidligere. Arbejdet skal udføres huset rundt.

Skønnet udgift til dette inkl. moms

150.000 kr.

Supplerende spørgsmål SS 5:

Skønsmanden bedes oplyse, hvad der vurderes at være årsagen til den målte forhøjede fugt (våd og meget fugtig) – angivet i BILAG SK 1, side 7 og 8. Skønsmanden bedes oplyse, om der kan konstateres følgeskader eller om der vurderes at være risiko herfor. Såfremt skønsmanden angiver, hvorledes forholdet kan udbedres samt angive udbedringsomkostninger forbundet hermed.

Svar på supplerende spørgsmål SS 5:

Årsagen er at det udvendige drænsystem ikke fungerer, eller ikke er udført korrekt, dette uanfægtet om det er en ny eller gammel væg, der er fugtig både øverst og nederst i væggen.

Ud over dette vil samlingerne mellem regnvand og drænsystem foran og til sandfangsbrønden – vist i bilag SK3 side 3 gøre at regnvand kan skylles tilbage og ud i drænsystemet i regnvejr.

For udbedring af forholdet, skal der laves en opgravning af området udenfor bygningen, og drænplader og kloaksystemet skal laves om. Det vurderes at det i forbindelse med arbejdet er nødvendigt at foretage sikring af nabobygning i forbindelse med arbejdet/udgravningen, eller alternativt udføre arbejdet i etaper. Af byggesagsarkivet fremgår det at der på et tidspunkt var en støbt betonvæg til sikring af naboejendommen, om den reelt står der endnu under terræn er ikke oplyst

skønsmanden. Hvis væggen i bilag SK1 side 7-8 er en gammel væg, skal der ligeledes påregnes fugtsikring nederst i væggen mod opstigende grundfugt, f.eks. med Vandex boremørtel eller lignende.

Skønnet udgift til ovennævnte inkl. moms 100.000 - 125.000 kr.
Når det udføres samtidig med udbedringen ved garagen, under spørgsmål 5.

...

Svar på supplerende spørgsmål SS 6:

Skønsmanden finder ikke at der er overensstemmelse mellem de på byggesagsarkivet værende tegninger og de faktiske forhold.

Det på byggesagsarkivet værende tegningsmateriale er ikke fyldestgørende i henhold til bygningsreglement og byggelovgivning, herunder for så vidt angår materialemæssige kvalitetssikringsoplysninger, der er ingen 'as build' tegninger af det færdige byggeri.

Manglerne er bl.a. Ingen statiske beregninger, forkert indretning/planløsning på tegningsmaterialet, der er adgang i huset fra garage og op i boligen. Ikke korrekt snit- og facadetegning. Forkert angivne materialer, ingen fyldestgørende kloaktegninger. I øvrigt henvises til de stillede krav i byggetilladelsen.

...

Af byggesagsarkivet fremgår en del klager og indsigelser. Om disse klager og indsigelser er lukket eller dokumenteret, er skønsmanden ukendt.

...

11. Supplerende spørgsmål fra modpart 3

Skønsmanden oplyser under besvarelsen af spørgsmål 5, at udbedring af fugtsikring af væggen ved garagen skønnes at kræve opgravning, gennemgang/genetablering af isolering, afdækning tilslutning til kloak/afløb ud for garagen mod syd.

Skønsmanden bedes opdele udgifterne, så det fremgår hvor stor en del af udgiften, der vedrører tilslutning til kloak/afløb – herunder grave- og reetableringsarbejdet forbundet hermed.

Svar på spørgsmål IIIA:

Udbedringen ved garagen skønnes at kræve opgravning, gennemgang/genetablering isolering, afdækning tilslutning til kloak/afløb m.v. ud for garagen mod syd.

Skønsmæssig udgift inkl. moms 45 - 50.000 kr.

Udgiften der vedrører tilslutning til kloak/afløb, herunder grave- og reetableringsarbejdet alene til dette, skønnes at udgøre inkl. moms 15.000 kr.

Ekskl. det supplerende arbejde under besvarelsen af spørgsmål SS5

Den tilsvarende udgift vedrørende dette til kloak/afløb i den forbindelse (SS5), skønnes at udgøre inkl. moms 8.000 kr.

(når arbejderne udføres samlet)"

I notat af 3/11 2023 fra klagerens ingeniør hedder det bl.a.:

"Vedr.: Villaen beliggende: ... Fugt- og efterisolering ved overgang fra garageydervæg til villavægsgfundament.

I forbindelse med afhjælpninger af garageydervæg er der konstateret manglende fundament, se ved lagte billeder 1, 2, 3, og 4.

Det er aftalt på stedet, den 23.10.2023 (for at komme videre med afhjælpningerne), at der for den manglende fundamentsdel – skal udføres understøbning til bund af garagefundament for at kunne udføre en korrekt fugtspærring/isolering netop for at modvirke indtrængning af vand til bagsiden af den indvendige kældervæg, samt få en korrekt overgang af fugt- og efterisolering af kælderydervæg og villafundament.

Der er ikke fra entreprenørside sat pris på – til undertegnede – for ovenstående understøbning. Da denne manglende del først er konstateret tidmæssigt – som anført overfor – kan denne del – af gode grunde – ikke være indeholdt i skønsmandens prismæssige kalkulationer i besvarelse af spørgsmål 5, i skønserklæringen, dateret den 24.01.2023 – angivet skønsmæssige udgifter incl. moms til kr. 45. - 50.000,-."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"3. Hvilke forhold er dækket?"

3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

...

5. Erstatningsberegning

5.1 Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

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

...

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:

Den forsikrede ejendom er fra 2015 og er overtaget af klageren den 3/5 2021. Klagen angår A) fugtsikring af sokkel, B) fugtspærre i ydervægge, C) utætte vinduespartier, D) udgifter til teknisk bistand, E) malerarbejde, F) lovliggørelse af kælder og G) el-stikledning.

Nævnet bemærker indledningsvist, at klageren har bevisbyrden for rigtigheden og størrelsen på sit krav på forsikringsdækning.

A) Fugtsikring af sokkel

Klagerens byggesagkyndige har konstateret, at der er fejl ved afslutningen af platonpladerne ved fundamentet mod øst og syd. Skønsmanden har i sine erklæringer anført, at platonpladerne skal forhøjes, blandt andet mod nord. Det er dog efterfølgende konstateret, at der ikke er platonplader på nordsiden, men dræn- og isoleringsplader af flamingo direkte på fundamentet med en topafdækning. Klageren har fået udbedret fugtsikringen rundt om ejendommen og er blevet faktureret 400.116 kr. af entreprenøren. Selskabet har opgjort en samlet erstatning på 130.000 kr.

Klageren har anført, at det nødvendige udbedringsarbejde har været mere omfattende end først vurderet af skønsmanden, idet det blandt andet har været nødvendigt at grave dybt langs fundamentet for at fugtsikre. Klageren har anført, at det ikke er rimeligt, at selskabet kun forholder sig til skønsmandens første erklæring. Selskabet burde bistå med at indhente tilbud og styre ubedringen i stedet for at lægge uholdbare overslag til grund. Klageren har anført, at selskabets sagsbehandling har været langsommelig og henholdende.

Selskabet har fastsat erstatningen for forhøjelse af platonplader og udbedring af mangelfulde afslutninger til 80.000 kr. på baggrund af skønsmandens prisoverslag. Selskabet har forhøjet erstatningen med 50.000 kr. for merarbejder på nordsiden ud fra et skøn foretaget af selskabets besigtigelseskonsulent. Selskabet har i den forbindelse anført, at klageren trods flere opfordringer ikke er fremkommet med tilbud på merarbejderne på nordsiden. Selskabet har anført, at selskabet ikke har godkendt udgifter til arbejder i det omfang, som klageren har fået udført. Hvis klageren ikke var enig med skønsmandens overslag, kunne klageren have indhentet et tilbud fra en entreprenør og forelagt dette for skønsmanden. Selskabet har anført, at klageren selv må bære risikoen for, at han vælger at håndtere sin forsikringssag som gjort, hvor arbejderne igangsættes uden et fast tilbud fra en entreprenør og uden godkendelse af økonomien fra selskabet.

Det fremgår af skønserklæring af 24/1 2023, under svaret på spørgsmål 1, at "Der er udvendigt gravet op ved husets sydlige og nordlige facade. På husets nordside vurderes til at være udført korrekt med indmuret afdækning, dog ligger drænet i en dybde på 40-45 cm under gulvniveau ..., hvilket medfører at overfladevand kan trænge ind for oven gennem lecablokkene. Ved husets sydlige side er der monteret flamingoplader på garagevæggen og uden topafdækning ... Der er ligeledes gravet op ved husets sydvestlige hjørne (udenfor badeværelset). Sammenholdes det man ser i opgravningen med det man ser på termografibilledet indefra ..., vurderes det at overgangen mellem de 2 drænsystemer ikke er udført korrekt, eller at der på dette sted ikke er tætnet korrekt. Der blev ikke på denne side af huset fundet drænplader som på husets nordside. Det blev aftalt at ejer opgraver endnu et sted på husets østside for kontrol af drænpladernes udførelse på denne side ... Der er målt forhøjet fugt i den sydvendte garagevæg og i badeværelset mod nord ... På det foreliggende grundlag vurderes de udførte drænplader/platonplader generelt at ligge for dybt (ca. 40-45 cm under terræn), disse bør forhøjes op til under belægningen. Det vurderes ikke at drænpladerne mod garagen er udført korrekt da væggen i garagen er meget opfugtet både i top og bund. ... Udbedringen skønnes at være optagning af fliser rundt om huset, forhøjelse af platonpladerne, og etablering af en ny og højere siddende afdækning, i alt ca. 25 lbm. Skønsmæssig udgift inkl. moms 35.000 kr. Udbedringen ved garagen

skønnes at kræve opgravning, gennemgang/genetablering isolering, afdækning tilslutning til kloak/afløb m.v. ud for garagen mod syd. Skønsmæssig udgift inkl. moms 45-50.000 kr."

Nævnet bemærker, at klageren har bevisbyrden for størrelsen på sit krav på forsikringsdækning.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet – som sagen foreligger oplyst – at klageren ikke har bevist, at han har krav på yderligere erstatning end opgjort af selskabet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der har været afholdt syn og skøn, og at selskabet har opgjort erstatningen på grundlag af skønsmandens vurderinger af den nødvendige udbedring, idet selskabet dog ikke skal erstatte VVS-arbejder på grunden. Nævnet kan på det foreliggende grundlag ikke kritisere, at selskabet har opgjort en skønsmæssig erstatning på 50.000 kr. for nødvendige merarbejder på nordsiden, der er konstateret efter udarbejdelse af skønserklæringerne.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at klageren ikke før iværksættelse af udbedring har fremlagt udbedringstilbud til selskabet for de konkrete arbejder, som skulle udføres. Konkrete udbedringstilbud ville have kunnet danne grundlag for en fornyet vurdering af erstatningsopgørelsen – herunder eventuelt indhentelse af kontroltilbud. Klageren har heller ikke indhentet erklæringer fra entreprenøren angående de faktisk udførte arbejder og entreprenørens pris-sætning. De foreliggende entreprisefakturaer er ganske kortfattede. Klageren har på den baggrund stillet sig i en bevismæssig vanskelig situation i forhold til at bevise, at de afholdte udgifter har været nødvendige i forhold til at udbedre de skader, der er omfattet af selskabets dækningsforpligtelse.

Nævnet bemærker, at klageren er bygherre i forhold til udbedringsarbejdet og ikke kan kræve, at selskabet overtager ansvaret herfor.

Ankenævnet for Forsikring

49.

101536

Klageren har anmeldt, at der er mangler ved fugtspærren i ydervægge. Det er konstateret, at sokkelpuds er ført op over hulmurens fugtspærre, og at der er lunger i fugtspærren. Klageren har fået udført arbejdet og er af entreprenøren blevet faktureret i alt 216.669 kr. Selskabet har opgjort erstatningen til 150.000 kr. med henvisning til skønsmandens vurdering i den supplerende skønserklæring af 17/8 2023.

Klageren har anført, at skønsmandens overslag var meget usikkert, idet det præcise timeforbrug for den etapevise udbedring er svært at vurdere. Desuden er der tilkommet ekstraarbejder, blandt andet fordi murværket har indbyggede murankre.

Selskabet har anført, at erstatningen på 150.000 kr. træder i stedet for en tidligere opgjort erstatning på 14.950 kr., der omfattede lokal udbedring af 3 meter mangelfuld murpap, der havde givet anledning til vandindtrængen i badeværelset i kælderen. Selskabet har anført, at der ikke er grund til at tro, at skønsmanden ikke har medtaget forholdene ved murankre i sit overslag, idet skønsmanden har kunnet se konstruktionen. Ekstraarbejdet omkring murankre er i øvrigt beskedent. Selskabet har anført, at klageren har igangsat udbedring uden at indhente tilbud og selv må bære risikoen for, at han har modtaget en højere faktura, end hvad selskabet har opgjort erstatningen til.

Det fremgår af den supplerende skønserklæring af 17/8 2023 – under svaret på spørgsmål SS4 – at "villaens sokkelpuds er ført op over facadens nederste liggefuge og dermed op forbi hulmurens fugtspærring ... Der kan ligeledes konstateres lunger i hulmurens fugtspærre rundt ved ejendommens facader ... Begge dele er IKKE håndværksmæssig korrekt udført. Disse fejl medfører meget stor risiko for at der trænger vand/fugt op/ned i de omkring liggende vægge. Arbejdet skal laves om. Det er skønsmandens vurdering at dette kan udbedres ved i etaper at udhugge 3-4 skifter af facademuren, fjerne det gamle murpap & isolering, derefter indlægge korrekt murpap & isolering og så opmure de udtagne sten igen, derefter skal vandskures så facaden fremstår som tidligere. Arbejdet skal udføres huset rundt. Skønnet udgift til dette inkl. moms 150.000 kr."

Ankenævnet for Forsikring

50.

101536

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at han har krav på yderligere erstatning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har opgjort erstatningen til det beløb, som skønsmanden har skønnet for det nødvendige udbedringsarbejde.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at klageren ikke før iværksættelse af udbedring har fremlagt udbedringstilbud til selskabet for de konkrete arbejder, som skulle udføres. Konkrete udbedringstilbud ville have kunnet danne grundlag for en fornyet vurdering af erstatningsopgørelsen – herunder eventuelt indhentelse af kontroltilbud. Klageren har heller ikke indhentet erklæringer fra entreprenøren angående de faktisk udførte arbejder og entreprenørens pris-sætning. De foreliggende entreprisefakturaer er ganske kortfattede. Klageren har på den baggrund stillet sig i en bevismæssig vanskelig situation i forhold til at bevise, at de afholdte udgifter har været nødvendige i forhold til at udbedre de skader, der er omfattet af selskabets dækningsforpligtelse.

Nævnet bemærker, at klageren er bygherre i forhold til udbedringsarbejdet og ikke kan kræve, at selskabet overtager ansvaret herfor.

C) Utætte vinduespartier

Klageren har anmeldt, at der trænger vand ind ved ejendommens vinduespartier. Seks partier var utætte i svær grad. Der er tale om en række fejlkonstruktioner, herunder af bundstykket. Klageren har anført, at han hele tiden har krævet udskiftning af vinduerne henset til konstruktionsfejlene, og at vinduerne kun var 5 år gamle. Klageren gik dog med til at forsøge en reparation med fugning, men de ca. 40.000 kr. til dette arbejde – som selskabet har betalt – har været spildt. Klageren har anført, at vinduerne fortsat ikke har kunnet holde tæt, og at det derfor blev nødvendigt at udskifte vinduerne. Klageren har betalt 390.000 kr. plus moms for udskiftning af vinduer, idet han har valgt en dyrere løsning. Klageren har anført, at en rimelig erstatning vil være 300.000 kr. En delvis løsning ville kunne udføres for 200.000 kr., hvilket udgør klagerens minimumskrav.

Selskabet har anført, at selskabet – efter et forsøg med et prøvevindue – har dækket en tætning og udbetalt en erstatning på 39.762,50 kr. Det fremgår af syn- og skønserklæringen, at skønsmanden har bekræftet, at løsningen kan løse problemet. Selskabet har anført, at klageren herefter først vendte tilbage 1 år og 3 måneder senere og efter, at vinduerne var blevet udskiftet. Selskabet kan på den baggrund ikke anerkende at skulle dække den udskiftning af vinduerne, som klageren på egen hånd har fået foretaget.

Det fremgår af skønserklæring af 24/1 2023 – under svaret på spørgsmål 1 – at "Facadepartierne – i alt 6 stk. mod vest er i princippet udført som indadgående terrassedøre hvor nogle af felterne er gjort til 'faste' partier. Partierne er udført/produceret med et ekstremt lavt bundstykke i aluminium. Når facadepartierne vandpåvirkes ved f.eks. regnvejr løber der vand op over det meget lave bundstykke som facadepartierne er udført med. Ud over dette vil vand der løber i sidefalsene løbe ned ved diverse lodposter. ... Partierne er etagehøje, og sidder mod vest, hvilket betyder at det danske vejrlig gør at partierne er relativt udsatte for vind- og vandpåvirkning. Der er ikke den normale krævede overhøjde mellem terrasse og den tilstødende etage på 150 mm, og terrassen er udført vandret uden fald væk fra bygningen - men fugen under partierne vurderes værende intakte ved besigtigelsen. ... Det vurderes at principperne i den udarbejdede løsning som man forsøgsmæssigt har lavet ved partiet længst mod nord kan løse problemet."

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at han har krav på erstatning for udskiftning af vinduespartierne.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet i starten af 2023 har dækket en reparation af de utætte vinduer i henhold til faktura fra håndværker. Skønsmanden har vurderet, at "principperne i den udarbejdede løsning som man forsøgsmæssigt har lavet ved partiet længst mod nord kan løse problemet."

Nævnet bemærker, at det stiller klageren i en bevismæssig vanskelig situation, at han har fået udskiftet vinduespartierne, forinden selskabet har haft mulighed for at foretage besigtigelse efter klagerens fornyede anmeldelse medio 2024 om, at der fortsat trænger vand ind ved vinduerne. Klageren har ikke fremlagt sagkyndige erklæringer til støtte for, at vinduerne fortsat var utætte og krævede udskiftning.

D) Udgifter til teknisk bistand

Klageren kræver dækning for udgifter på ca. 84.000 kr. til ingeniør og 38.500 kr. til byggesagkyndig². Klageren har anført, at der er tale om et foreløbigt krav baseret på de fakturaer, han har modtaget. Klageren har anført, at det som følge af skaderne og selskabets sagsbehandling har været nødvendigt med byggeteknisk rådgivning.

Selskabet har dækket klagerens udgifter på 24.756,26 kr. til byggesagkyndig¹, 10.950 kr. til trykprøvning og 12.578,13 kr. til ingeniørbistand i 2022. Selskabet har desuden tilbudt at dække udgifter til et rimeligt tidsforbrug til udarbejdelse af tegninger, som har dannet grundlag for de tilbud, som selskabet har opgjort erstatning på baggrund af.

Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at yderligere teknisk bistand har været nødvendig for at afdække og konstatere dækningsberettigende forhold. Selskabet har anført, at klagerens udgifter til byggesagkyndig² angår det endnu uafklarede klagepunkt F om lovliggørelse af kælderen og derfor ikke kan dækkes på nuværende tidspunkt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at yderligere udgifter til teknisk rådgivning har været nødvendig i forhold til at bevise klagerens krav på forsikringsdækning.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at selskabet blandt andet har dækket klagerens udgifter til byggesagkyndig¹ og delvist har dækket klagerens udgifter til ingeniør.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af sagen, at klagerens ingeniørs arbejde blandt andet har bestået i at bistå klageren i forbindelse med afholdelse af syn og skøn. Udgifter til teknisk bistand i den forbindelse kan ikke kræves dækket af forsikringen, idet retten i forbindelse med skønssagen tager stilling til fordeling af omkostninger mellem parterne.

E) Malerarbejde

Klageren har anført, at det er nødvendigt at malerbehandle huset udvendigt, idet der er foretaget omfattende reparationer siden overtagelsen af huset. Der er foretaget fritlægning af fundament og udskiftning af 4 mursten hele huset rundt. Der har i forbindelse med reparation af tagrender været stillads, der har været fæstet til muren. Der er lavet omfattende reparationer af murrevner. Der er skiftet hulmursisolering med indblæsning af granulat og foretaget affugtnings. Alle facader har været berørt af reparationer. Klageren har fremlagt et tilbud på udvendig malerbehandling på 70.695 kr.

Selskabet har afvist at dække udvendig malerbehandling. Selskabet har anført, at der er anvendt indfarvet puds. Der er ingen byggeteknisk grund til at male oven på indfarvet puds – heller ikke selvom huset var malet i forvejen. Selskabets konsulent har gennemgået facaderne, og selskabet vurderer, at klageren må tåle farveforskellen mellem reparationerne og den eksisterende facade. Selskabet har anført, at klageren er påbegyndt en fuld maling af huset oppefra, hvorfor det må lægges til grund, at klageren har haft planer om at male hele huset.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at han har krav på dækning for udvendigt malerarbejde.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har godtgjort, at det som følge af dækningsberettigende skader har været nødvendigt at foretage udvendig malerbehandling. Der foreligger ikke sagkyndige erklæringer eller fotos, der i fornødent omfang belyser dette. Nævnet bemærker, at klageren efter det oplyste selv har iværksat en fuld malerbehandling af hele huset.

F) Lovliggørelse af kælder

Klageren har anmeldt, at ejendommens kælder ikke er medtaget i byggetilladelsen til opførelsen af huset. Der verserer derfor ved kommunen en lovliggørelsessag, som endnu ikke er afsluttet. Klageren henviser til, at han har udvidet dækning, der omfatter dækning for ulovlige bygningsindretninger.

Selskabet har anført, at forsikringen ikke dækker udgifter til retlig lovliggørelse, såsom udgifter til udarbejdelse af tegninger og ansøgninger til kommunen samt rådgivning i den forbindelse. Selskabet har opfordret klageren til at vende tilbage, hvis der af kommunen kræves fysisk lovliggørelse.

Nævnet lægger efter sin gennemgang af sagen til grund, at kommunen endnu ikke har truffet endelig afgørelse i sagen angående lovliggørelse af kælderen i klagerens ejendom.

Idet der således ikke foreligger et aktuelt lovliggørelseskrav fra kommunen, finder nævnet ikke anledning til at træffe afgørelse angående dette klagepunkt på sagens nuværende stade.

G) El-stikledning

Klageren har anmeldt, at det i forbindelse med haveomlægning er konstateret, at el-stikledningen ligger for højt og endvidere er uafdækket i jorden.

Selskabet har anført, at forholdet har været besigtiget og er under behandling i skadeafdelingen, hvorfor selskabet protesterer mod, at forholdet inddrages i ankenævns sagen.

Nævnet lægger til grund, at skadeforholdet er anmeldt af klageren til selskabet, mens sagen har verseret ved nævnet, og at selskabets almindelige sagsbehandling ikke er afsluttet. Nævnet finder på den baggrund ikke anledning til at træffe afgørelse angående dette klagepunkt på sagens nuværende stade.

Idet det, som klageren i øvrigt har anført, ikke kan føre til andet resultat,

Ankenævnet *for* Forsikring

55.

101536

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck