

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 24. september 2025 blev i sag nr. 101968:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Kirkebjerg Parkvej 12, 2.
2605 Brøndby

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 10/7 2024 har klagerens advokat bl.a. anført:

"1. Påstand

Indklagede skal anerkende forsikringsdækning af de af Klager anmeldte skader under ejerskifteforsikringen.

2. Sagsfremstilling

Sagen drejer sig om, hvorvidt Indklagede skal anerkende forsikringsdækning af anmeldte skader i henhold til Klagers ejerskifteforsikringsaftale med Indklagede. Klagers krav omfatter udbedring af skader på 2 af ejendommens facader (5 vinduer mod vejen og 2 vinduer mod haven) i overetagen.

2.1. Anerkendelse af forsikringsdækning

Klager har købt ejendommen beliggende ... (herefter: Ejendommen) ved købsaftale af 3. februar 2019 og med overtagelse den 1. august 2019.

I forbindelse med købet af ejendommen har Klager fået udleveret en tilstandsrapport og elinstallationsrapport samt tilbud om tegning af ejerskifteforsikring i overensstemmelse med Lovbekendtgørelse 2015-09-22 nr. 1123 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. Tilstandsrapport, lb.nr. ... , af 08.03.2018 fremlægges som bilag 1.

Det kan på baggrund af tilstandsrapporten lægges til grund, at ejendommen er opført i 2010 mens garage/udhus er opført i 1949, jf. bilag 1, s. 6. Problemstillingen i sagen drejer sig alene om forhold konstateret i selve ejendommen.

Det kan ligeledes på baggrund af tilstandsrapporten lægges til grund, at den bygningssagkyndige ikke har konstateret forhold med relation til de konstaterede skader i undergulvet mv., jf. bilag 1, s. 8-11.

Det bemærkes desuden, at sælgerne af ejendommen intet har oplyst om muligt kendskab til vandindtrængen/fugtproblemer i undergulvet under deres ejertid, jf. bilag 1, s. 15, pkt. 6.

Klager kunne således på baggrund af tilstandsrapporten ikke have opnået kendskab til de anmeldte forhold forinden overtagelsen af ejendommen, idet forholdene i øvrigt var skjulte.

Klager fik den 4. maj 2022 foretaget en Fugt- og byggetekniske gennemgang af ejendommen ved byggesagkyndig Fugt- og byggeteknisk rapport af 04.05.2022 fremlægges som bilag 2.

Klager har den 27. januar 2022 indsendt skadesanmeldelse til Indklagede (på det tidspunkt: Frida Forsikring Agentur A/S) angående vandindtrængen i undergulvet i ejendommen. Skadesanmeldelse af 27.01.2022 fremlægges som bilag 3.

Klagers korrespondance med Indklagede af 08.04.-19.05.2022 fremlægges som bilag 4.

Det kan lægges til grund, at Indklagedes taksator under sin besigtigelse den 14. marts 2022 har konstateret aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader, idet taksatoren konkluderede følgende (bilag 4, s. 2):

'I forbindelse med taksators besigtigelse kunne han konstatere, at der kunne ses nogle utætte afslutninger, og der kunne ses vandindtrængen i mellem vinduer og stolper.

Det er konstateret mod havedøren mod syd, på vinduespartiner og søjlerne langs havestuen. Ligeledes kunne det konstateres ved skydedøren.

Det er taksators vurdering, at årsagen til vandindtrængen skyldes at inddækninger mod vindue og døre ikke ses at være tæt, og derfor kan der ses vandindtrængen bagved eternitbeklædningen.

Ligeledes kunne der ved besigtigelsen ses, at forholdet er forsøgt udbedret tidligere med en fuge.' (mine fremhævninger)

På baggrund af Klagers advokats klageskrivelse af 18. juli 2022, har Indklagede den 3. august 2022 anerkendt forsikringsdækning af skaderne under ejerskifteforsikringen, idet forsikringsselskabet vurderede, at det var sandsynliggjort, at den konstaterede vandindtrængen ved undergulvet grundet vandindtrængen omkring elementerne, på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko herfor i forsikringsbetingelsernes forstand, jf. punkt 4 A-C i forsikringsbetingelserne. Mailkorrespondance med anerkendelse af 03.08.2022 fremlægges som bilag 5.

2.2. Forløbet fra iværksættelse af udbedring til konstatering af nye forhold.

I forlængelse af anerkendelsen har Indklagede sendt taksator, ... , ud for at gennemgå skaderne i undergulvet samt årsagen med en tilbudsgivende håndværker med henblik på at få afklaret den billigste udbedringsmetode – håndværksmæssig korrekt reparation eller udskiftning - og økonomien herved.

Ankenævnet for Forsikring

3.

101968

Den 6. januar 2023 har Indklagede ved e-mail godkendt tilbud fra [tømrer] af 16.12.2022, jf. bilag 6.

I perioden 27. januar-14. februar 2023 er der e-mailkorrespondance mellem Indklagedes taksator og [tømrer] angående udbedring af skader. Det noteres, at Indklagedes taksator gør opmærksom på, at udbedring i henhold til SBI- og montagevejledninger kræver nyt tilbud fra Klager, jf. bilag 7.

Den 2. marts 2023 fremsender Indklagedes taksator et dækningstilsagn i relation til '... udbedring af facade mod vest indv. Baggård/terrasse', jf. bilag 8.

Den 26. april 2023 har [tømrer] fremsendt Faktura nr. ... og ... til Indklagede, jf. bilag 9.

Ved e-mail af 16. maj 2023 har Indklagede foretaget en opgørelse over, hvilke skader der er dækket og hvad der er udbetalt, jf. bilag 10. Indklagede gjorde her opmærksom på, at de ikke dækkede udbedring af vindgips og ekstraarbejder.

Desuden udbad Indklagede fremsendelse af tilbud på udbedring af:

- *Skadet havedør (udskiftning)*
- *Rådskaide i gulv og væg (reparation)*
- *Utætte vinduer (reparation tætning af vinduer)*
- *Facade ved hoveddør over kælder (skinner af, rense op, og lukke igen).*

Den 25. maj 2023 har Klager fremsendt et tilbud på næste etape til Indklagede.

I perioden 22.-26. maj 2023 har Klager drøftet med Indklagede, hvorvidt det var sædvanligt, at forsikringstager var bygherre i forbindelse med udbedring af skader. Indklagede har den 26. maj 2023 oplyst, at det i praksis er forsikringstager, som indhenter tilbud og vælger den håndværker, som skal udføre arbejdet, jf. bilag 11.

Ved e-mail af 15. juni 2023 har Indklagede udbedt sig følgende:

'... tilbud på resten af skade, har du også tætning af facade i gang ved hoved dør og rep. af gulv der.

Jeg kan heller ikke se udbedring af de buler der er i gips ved vinduer i værelser og køkken, Hvad med malerarbejdet.

Du skrive også Demontage cedral lap over dør mod værelse, men hvor er det henne der er denne beklædning.'

Ved e-mail af 3. juli 2023 har Klager videresendt materiale fra [tømrer] direkte til Indklagede. Materialet indeholdt tilbud på samtlige facader på huset samt på indvendige arbejder, jf. bilag 12.

I perioden 19.-22. september 2023 er der e-mailkorrespondance mellem Indklagede og Klager angående hvilke forhold, som Indklagede skulle dække.

Ved e-mail af 19. september 2023 angiver Indklagede, at ejerskifteforsikringsdækningen omfatter de facader, hvor der er konstateret utætheder og deraf kommende følgeskader i form af nedbrydninger, men ikke fejlkonstruktioner, manglende overholdelse af bygningsreglementer osv.

Ankenævnet for Forsikring

4.

101968

Indklagede tilbød, som følge af sagens langvarige forløb, undtagelsesvist og pr. kulance, at godkende et erstatningsbeløb på kr. 190.288,00 samt den mindre udgift til følgeskaderne ved vindue 1 + 2. Alternativt blev tilbudt kr. 200.000,00 med henblik på at lukke sagen.

Ved e-mail af 22. september 2023 har Klager fastholdt, at de anmeldte forhold var dækningsberettigede, bedt om en revurdering samt afvist tilbuddet om betaling for at lukke sagen, jf. bilag 13.

Ved e-mail af 26. september 2023 har Indklagede anmodet om udspecificerede tilbud på anerkendte forhold, samt yderligere dokumentation for, at de nævnte tegn på vandindtrængen er en følge af den anerkendte skade. Klager har herefter den 29. september 2023 oplyst, at der ville blive gennemført en byggeteknisk gennemgang af ejendommen og varslet, at de forventede, at udgifterne hertil var dækket af Indklagede, jf. bilag 14.

Klager har herefter den 11. oktober 2023 fået foretaget en fugt- og byggeteknisk gennemgang af ejendommen ved byggesagkyndig ... , jf. bilag 15.

Byggesagkyndig ... kunne konstatere, at sokkelkanten ved terrassedøren sugede fugt, eftersom den ikke var afdækket udvendigt. Der var således en fejlkonstruktion ved terrassedøren, som havde resulteret i følgeskader i form af vandindtrængen.

Hertil foretog den byggesagkyndige fugtmålinger ved samtlige vinduer i overetagen og kunne konstatere, at der var ophobet fugt omkring 5 vinduer i køkken/bryggers og 2 vinduer i værelser mod haven. Den byggesagkyndige kunne konstatere, at fugten havde fået gipsen til at boble op i vindueskarmene.

Den byggesagkyndige har som følge af ovenstående konkluderet følgende (bilag 15, s. 13):

'Det er vores skøn at facader mod vej er op fugtet omkring facade vinduer, som det har været mod havesiden, så problemstillingen er den samme, da det er tydeligt ved målinger at der hvor der er lavet udbedringer er der ikke op fugtet lysninger så der hvor der ikke er lavet udbedringer, så det er meget nærliggende at det er det samme problem hele vejen rundt på facaderne omkringvinduer.'

Den byggesagkyndige konkluderer således, at årsagen til opfugtning omkring facadevinduer mod vej og i soveværelse mod have, er vandindtrængen i elementerne og dermed en fejlkonstruktion, ligesom fejlkonstruktionen ved terrassedøren havde resulteret i følgeskader i form af vandindtrængen i ejendommens gulv.

Ved e-mail af 19. november 2023 fremsender Klager Faktura nr. ... af 19.11.2023 angående udbedring af diverse forhold, jf. bilag 16. Indklagede kvitterede herefter den 28. november 2023 for modtagelse af fakturaen, jf. bilag 17.

Ved e-mail af 8. december 2023 oplyser Indklagede, at pengene er sat til betaling den 1. december. Klager svarer samme dato, at de ikke stoler på forsikringsselskabets forklaring, jf. bilag 18 og bilag 19.

Den 12. december 2023 rykker Klager Indklagede for svar.

Først den 6. februar 2024 har Indklagede besvaret Klager. Uden nærmere begrundelse har Indklagede fastholdt afvisning af forsikringsdækning af de nye konstaterede forhold. Mailkorrespondance af 06.-12.02.2024 fremlægges som bilag 20.

Klager har herefter overgivet sagen til deres advokat, der den 21. maj 2024 fremsendte en klage til Indklagedes kvalitetsafdeling. Mail af 21.05.2024 med klage fremlægges som bilag 21.

Eftersom Indklagede ikke har reageret på klagen af 21. maj 2024, er indlevering af nærværende klageskrift til Ankenævnet for Forsikring derved nødvendiggjort.

3. Anbringender

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det overordnet gældende, at de anmeldte skader er dækningsberettigede i henhold til Klagers ejerskifteforsikringsaftale med Indklagede. Police nr. ... af 11.03.2019 fremlægges som bilag 22.

Det kan indledningsvist lægges til grund, at Indklagede den 3. august 2022 anerkendt forsikringsdækning af skader som følge af vandindtrængen ved undergulvet grundet vandindtrængen omkring elementerne, jf. bilag 5.

Det gøres desuden gældende:

at betingelserne for dækning under ejerskifteforsikringen er til stede i henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen (bilag 22, s. 4-18) samt Bekendtgørelse 2012-01-12 nr. 13 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.,

idet der er tale om aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele,

idet der er tale om aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningen der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand,

idet der er tale om fysiske forhold der erfaringsmæssigt vil medføre udvikling af skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger,

idet der er tale om fysiske forhold der var til stede på tidspunktet for overtagelse af ejendommen den 1. august 2019, samt

idet der er tale om fysiske forhold, som ikke var åbenbart konstaterbare for forsikringstager i forbindelse med overtagelse af ejendommen den 1. august 2019.

at Indklagede i ejerskifteforsikringsaftalen ikke har taget forbehold for ejerskifteforsikringsdækning af de anmeldte skader, jf. bilag 22, s. 2.

Ankenævnet for Forsikring

6.

101968

at Klager ved fremlæggelsen af Fugt- og byggeteknisk rapport af 04.05.2022 (bilag 2) og Fugt- og byggeteknisk rapport af 11.10.2023 (bilag 15), som forsikringstager har løftet bevisbyrden for, at de anmeldte skader er dækningsberettigede under ejerskifteforsikringen,

idet den byggesagkyndige konkluderer, at der er ophobet fugt omkring 5 vinduer i køkken/bryggers og 2 vinduer i værelser mod haven, der har resulteret i skader i vindueskarme, samt idet den byggesagkyndige vurderer, at årsagen til skaderne skyldes de samme forhold, som gjorde sig gældende for så vidt angår de anerkendte skader i henhold til skadesanmeldelsen af 27.01.2022 (bilag 2 og bilag 3) og mailkorrespondance med anerkendelse af 03.08.2022 (bilag 5).

at forholdet ikke kan forventes af en tilsvarende intakt ejendom i almindelig god vedligeholdelsesstand fra 2010, eftersom der er tale om følgeskader af fejlkonstruktioner.

at Klager ikke på grundlag af tilstandsrapporten eller ved besigtigelse af ejendommen i forbindelse med handlen, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning,

idet den beskikkede bygningssagkyndige ikke har registreret forhold, der har en relation til det anmeldte forhold i tilstandsrapporten, jf. bilag 1, s. 8-12,

idet sælgerne af ejendommen intet har oplyst om muligt kendskab til det anmeldte forhold gennem deres 12-årige ejertid, jf. bilag 1, s. 13-16, samt

idet forholdet ikke har været synligt for Klager i forbindelse med overtagelsen af Ejendommen.

at Indklagede uberettiget har afvist at dække udbedringen af de to endnu ikke udbedrede facader i henhold til tilbud der omfatter 'facade syd mod have' og 'facade ved p-plads øvre del', jf. bilag 12. at Indklagedes sagsbehandlingstid har været urimeligt lang og at Indklagede burde have fremmet sagen med henblik på at undgå yderligere skader på Klagers ejendom. Indklagede har ikke draget den nødvendige omsorg for, at der blev foretaget udbedring af skaderne tids nok, hvilket kan have forværret skaderne på Klagers ejendom.

Det gøres desuden gældende:

at Indklagede skal betale Klagers rimelige og nødvendige udgifter til både byggeteknisk- og advokatbistand, idet Indklagedes forhold har nødvendiggjort

at Klager antog advokat samt byggeteknisk rådgiver med henblik på at opnå et andet resultat, jf. FAL § 32, stk. 3.

Klager har haft udgifter til byggeteknisk bistand på 4.250 kr. inkl. moms (bilag 23) samt advokatudgifter for 30.000 kr. inkl. moms.

at erstatningen skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24."

Parterne afholdt herefter den 17/9 2024 fællesmøde på ejendommen, hvorefter selskabet traf afgørelse af 30/9 2024, hvor det bl.a. fremgår:

"Jeg skal hermed følge op på klagesagen, efter fællesmødet d. 17. september 2024, vedrørende de resterende vinduer, i stueplan. Jeg har for god ordens skyld vedhæftet taksatornotat, udarbejdet efter mødet.

Efter at have drøftet sagen med vores kunde på mødet, er vi enige om, at klagesagen drejer sig om vinduerne i køkken og bryggers, i facaden mod vej, samt vinduerne i de to værelser i facaden mod have (påklædning og værelse/kontor), som ses markeret med blå her på plantegningen.

...

Terrassedøren i kælderetage, som fremgår af klagebrevet, er ikke noget kunden gør krav på, overfor forsikringen, hvorfor jeg ikke forholder mig til dette.

Som vi forstår det, går klagen på, at de 5 vinduer (vist på plantegningen) bør dækkes af forsikringen, da de har samme konstruktion som de øvrige vinduer (der er dækket) og der er samme skaderisiko. Det menes, at der ses samme skadebillede, som ved de andre vinduer vi har anerkendt som dækningsberettigende.

Under tidligere sagsbehandling, senest med afgørelsen i mailen af d. 19. september, er det vurderet, at vinduer og vindues-/dørpartier markeret med blå på nedstående plantegning, er dækningsberettigende under forsikring.

...

Således ses de to vinduer i værelser mod haven (påklædning og værelse/kontor), som klagesagen også vedrører, allerede anerkendt som dækningsberettigende under forsikringen, i afgørelsen af 19. september 2023.

Dette har vi også drøftet med kunden på fællesmødet, d. 17. september 2024.

De markerede partier er dækket enten fordi der er konstateret nedbrud/rådskeer ved dør- og vinduespartierne eller indikationer på vandindtrængen/utætheder, i form af fugtafregninger ved vindueslysninger, hvor der ses plamager efter vand. De øvrige vinduer er der ikke registreret fugtskader ved eller konstateret indikationer på vandindtrængen/utætheder.

For at afklare årsagen til utæthederne samt at vurdere den billigste, håndværksmæssigt korrekte udbedringsmetode har vi i første omgang dækket, at facaden omkring vinduerne i stuen nedtages, af undersøgelsesmæssige hensyn.

I den forbindelse er det registreret, at de almindelige vinduerne er monteret med en skinne, der går ind under beklædningen, men er for smal/ikke dyb, hvorfor man har påført en eternitstrimmel som inddækning. Der var ikke registreret råd/nedbrud i konstruktionen. Eternitstrimmel som inddækning alene, kan ikke anses for at være tæt. En mulig udbedringsmetode for tætning af de almindelige vinduer, ville være at pålime en bred skinne, der dækker over eternitstrimlen. Dette arbejde nødvendiggør ikke nedtagning af facadebeklædningerne.

Ved de store vinduer/vinduespartier var/er der anvendt helt andre metalprofiler, end ved almindelige vinduer, som ikke anbefales i montagevejledningen. Da det store vinduespartier har en helt anden konstruktion, i øvrigt, monteret primært mellem stolper, kunne de ikke udbedres ved at montere nye profiler udenpå. Af den grund var det nødvendigt at nedtage facadebeklædningen ved disse, for at kunne udbedre utætheden, altså ved de store vinduespartier.

Derudover er det konstateret, at der er anvendt skum som isolering, omkring vinduer og dør-/vinduespartier. Skum som isolering er ikke ulovligt, men kan være uhensigtsmæssig, hvis der tilføres fugt, da det er fugtsugende. Skumisolering har en god isolerende effekt.

Der var indledningsvist tilbage i starten af 2023 givet dækning til at vinduerne i stue samt store vinduesparti i entreen, ved altan mod haven, udbedres ved at facadebeklædninger nedtages og der monteres skinner, da der her allerede var nedtaget facadebeklædning af undersøgelsesmæssige hensyn.

Herefter har det været taksators vurdering, at de øvrige almindelige vinduer (i facaden mod have, svarende til værelse og påklædning) kunne udbedres uden demontering af facadebeklædning ved udvendigt at montere en bredere skinne, mens de store vinduespartier nødvendiggjorde demontering.

De øvrige vinduer og dørpartier har skadeafdelingen efterfølgende vurderet og opgjort erstatning for, i mail af d. 19. september 2023. Erstatningsopgørelsen er lavet med udgangspunkt i tilbud fremsendt af kunden, der indeholder nedtagning af facader og fjernelse af skumisolering og montering af skinner ved alle vinduer og dørpartier.

Det fremgår tydeligt af afgørelsen, at vi vurderer, at tilbuddene omhandler facader og udbedringsarbejde som ikke er omfattet af dækningen, men grundet den lange behandlingstid, og for at undgå yderligere behandlingstid, tilbyder vi at se bort fra dette og lægge 2 af de fremsendte tilbud til grund for en kontanterstatning på 200.000 kr., herunder for partielle malerreparationer indvendigt.

Her vil jeg bemærke, at bryggersdør, hoveddøren i entreen samt vinduerne i bad og soveværelse, har vi ikke anerkendt som dækningsberettigende, da vi her ikke har set nogen indikationer på egentlige fugtskader, efter 13 år. Når vi alligevel har tilbudt en erstatningssum, baseret på et tilbud, der i og for sig indeholder disse vinduer, er det for at finde en mindelige afslutning i sagen.

Vedr. vinduerne i værelserne, i facaden mod haven (påklædning og værelse) allerede dækket:

Jeg har gennemgået de to tilbud lagt til grund for erstatningsopgørelsen nærmere.

Tilbud navngivet 'Facade mod have trin 2', på 84.658 kr., indeholder udbedring af rådskade samt udskiftning af udvendige lysninger ved vinduers og dørparti, mod have ved adskillelse af udvendig beklædning.

Det fremgår af overskriften for tilbuddet, at tilbuddet vedrører 'lysninger ved vinduers' (flertal) og dørparti mod have. Således har vi haft grund til at antage, at tilbuddet omfatter udbedring af de resterende vinduer mod haven, altså herunder værelserne (påklædning og værelse/kontor) samt døren.

Tilbud 'Facade kælder nedkørsel øvre', på 105.630 kr., indeholder udbedring af de 4 store vinduer mod vej, udbedring af for- og bryggersdør.

Således var det vores klare opfattelse, at vi med en erstatning, baseret på de to tilbud har dækket de utætheder og skader, som var registeret ved døre og vinduer på ejendommen.

Efter at have gennemgået tilbuddet 'Facade mod have trin 2', på 84.658 kr. nærmere med taksator, er der dog noget der tyder på, at udbedringen af de to almindelige vinduer i værelser mod haven (påklædning og værelse/kontor, ikke er indeholdt i tilbuddet, i forhold til hvor mange elementer, der indgår i selve tilbuddet.

Jeg vil af den grund tilbyde at forøge den allerede tilbudte erstatning, dog svarende til udgiften for udvendig montering af bred skinne over eternitstrimlen ved de to vinduer, som vil tætné vinduerne. Som tidligere oplyst, mener taksator ikke, at det er nødvendigt at nedtage facadebeklædning for at tætné vinduerne.

Vi vil kontakte en håndværker med henblik på tilbudsindhentelse, for erstatningsbeløb, da jeg kan forstå på vores taksator, at den nuværende håndværker, på sagen, ikke ønsker at afgive tilbud på denne løsning.

Vedr. vinduerne i køkken og bryggers, i facade mod vejen.

Således står der tilbage, hvorvidt vinduerne i bryggers og køkken, i facade mod vej, er dækningsberettigende.

Vi har på fællesmødet, d. 17. september 2024, ikke registeret skader eller tegn på at forholdet har udviklet sig siden tidligere besigtigelser, i marts 2022 og september 2022. Her, næsten 2 år efter de første besigtigelser, er der intet der tyder på, at der er trængt vand ind eller at der er udvikling i skadebilledet.

Vi har ved mødet drøftet, at der i hjørne i bunden af lysningerne, ses mindre buler. Dog tyder det på at de buler har været der længe og sandsynligvis ved overtagelsen af ejendommen for mere end 4 år siden. Hvad der præcist er årsag til disse buler ved vi ikke med sikkerhed – vi udelukker ikke at der kan være sket opfugtning på et tidspunkt.

Der ses dog igen tegn på nyere plamager eller tegn på udvikling af forholdet. Vi har heller ikke målt forhøjet fugtniveau i lysningerne.

Vi vil dog kulancemæssigt tilbyde et erstatningsbeløb svarende til udvendig montering af breder skinner over eternitstrimler.

Hertil skal jeg igen blot bemærke, at vinduerne med den omtalte udbedringsløsning vil blive tætte.

Taksator oplyser, at skumisolering er et materiale, der fortsat kan købes og anvendes omkring døre og vinduer, og er ikke et ulovligt materiale. Det har god isolerende effekt, men kan være uhenigtsmæssig, hvis det får vand, da det er vandsugende. Med den anviste udbedringsmetode, hvor der monteres bred skinne og helt sædvanlig fuge, vil vinduerne tætnes/blive tætte. Der vil naturligvis være en vedligeholdelse af fugerne, ligesom der i øvrigt er med de fleste vinduer, hvorfor der ikke er tale om væsentlig øget vedligeholdelsespligt ved denne udbedringsmetode.

Vi vil anmode håndværker om tilbudsindhentelse for disse vinduer samtidig, for samlet erstatningsbeløb.

Med hensyn til kuldebroer, ved vinduerne i køkken og bryggers:

Kunden bemærker, at der er kuldebroer omkring vinduerne i bryggers og køkken, hvilket fremgår af rapporten fra [byggesagkyndig], af d. 11. oktober 2023.

Der er ved de tidligere destruktive indgreb ikke konstateret manglende isolering omkring døre og vinduer. Der er netop konstateret skumisolering, hvilket har isolerende effekt.

De termografimålinger, der ses i rapporten fra [byggesagkyndig], af vinduerne, viser ikke kuldebro i selve lysningerne omkring vinduerne. Vi har ved fællesmødet også, blot for reference, udført termografimålinger, der viser kuldenedfald omkring vinduesrammen, hvilket kan være normalt afhængigt af producenten. Vi har i øvrigt også registeret kuldenedfald i vinduesrammer på de vinduer, der allerede er udbedret.

Desuden skal jeg igen bemærke, at der hverken ses skimmeldannelser ved lysningerne, eller lignende tegn på at der er kuldebrosproblemer, med skadelig fugt til følge. Her skal jeg igen påpege, at det er en konstruktion, der har været sådan i 13 år, hvoraf vores kunde selv har haft ejendommen i næsten mere end 4 år, uden at der er større fugtskader omkring lysningerne eller skimmel-svamp.

Vi finder det ikke dokumenteret, at der er om kuldebrosproblemer ved vinduerne."

Klagernes advokat har i brev af 6/12 2024 til nævnet bl.a. anført:

"1. Supplerende sagsfremstilling

Det kan indledningsvist oplyses, at klagen fastholdes.

Det tiltrædes, at der har været afholdt en fælles besigtigelse af ejendommen den 17. september 2024, og at Indklagede har fremsendt en afgørelse til Klager den 30. september 2024, jf. bilag A og bilag B.

Klagers krav under nævnssagen omfatter udbedring af skader på 2 af ejendommens facader (5 vinduer mod vejen og 2 vinduer mod haven), jf. plantegningen i bilag A, s. 1.

Ankenævnet kan først og fremmest lægge til grund, at Indklagede ved afgørelsen af 30. september 2024 anerkender, at vinduerne i værelserne (de 2 vinduer mod haven) er dækningsberettigede under ejerskifteforsikringen. Indklagede tilbyder at forøge den allerede tilbudte erstatning, dog svarende til udgiften for udvendig montering af bred skinne over eternitstrimlen ved de to vinduer, som vil tætné vinduerne, jf. bilag A, s. 2-4. Dette har Indklagede således først anerkendt under nævnssagens behandling.

Ankenævnet kan dernæst lægge til grund, at Indklagede ved afgørelsen af 30. september 2024 afviser, at vinduerne i køkken og bryggers (de 5 vinduer mod vejen) er dækningsberettigede under ejerskifteforsikringen. Indklagede tilbyder dog pr. kulance at udbetale et erstatningsbeløb svarende til udvendig montering af bred skinne over eternitstrimler, jf. bilag A, s. 4-5. Dette har Indklagede ligeledes først anerkendt under nævnssagens behandling.

Ankenævnet kan endvidere lægge til grund, at Indklagedes afgørelse af 30. september 2024 først er truffet mere end 5 måneder efter det tidspunkt, hvor Klager indsendte sin klage til Indklagede den 21. maj 2024, jf. bilag 21. Dette er en urimeligt lang sagsbehandlingstid.

1.1. Ad. vinduerne i værelserne i facaden mod haven

Det er Klagers opfattelse, at Indklagedes forslag til udbedring af de anerkendte skader på vinduerne i værelserne i facaden mod haven ikke er fagmæssigt korrekt.

Klager har den 13. november 2024 fået foretaget en fugt- og byggeteknisk gennemgang af ejendommen ved byggesagkyndig Byggeteknisk rapport af 13.11.2024 fremlægges som bilag 24.

På baggrund af den byggesagkyndiges undersøgelser af ejendommen, konkluderer den byggesagkyndige, at (bilag 24, s. 5):

'Den forslået udbedringsmodel med klæbning af aluinddækning i udvendige vindueslysninger vurderes ikke at være håndværksmæssigt korrekt samt have en længerevarende holdbarhed.

Det anbefales udvendige alu-profiler i vindueslysninger bliver fastgjort mekanisk med skjult skruemontering, hvilket forudsætter en delvis nedtagning af facadebeklædning.

En montering af alu-profiler med klæbemasse, vil der skulle stilles øget krav til garanti for tæthed og fastholdelse over en længere periode på eksempelvis 20 år.'

Det er således den byggesagkyndiges vurdering, at den af Indklagede tilbudte udbedringsmetode ikke er fagmæssigt korrekt og i øvrigt kan betegnes som en 'lappeløsning'.

Det er endvidere Klagers opfattelse, at udbedringsmetoden af kosmetiske årsager bør være den samme ved samtlige udbedrede skader forudsat, at udbedringsløsningerne er fagmæssigt korrekte.

1.2. Ad. vinduerne i køkken og bryggers i facade mod vejen

Det er først og fremmest Klagers opfattelse, at Indklagede er forpligtet til at anerkende, at skader på vinduerne i køkken og bryggers er dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen. Indklagede har alene anerkendt dette pr. kulance.

Vinduerne i køkken og bryggers i facade mod vejen er konstrueret på samme måde som ejendommens øvrige vinduer og facader, som Indklagede har anerkendt er dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen, jf. bilag 5, bilag 8 og bilag A. Hertil er der konstateret samme skader som ved vinduerne i værelserne i facaden mod haven, som Indklagede har anerkendt at dække, jf. bilag A, s. 2-4.

Det er dernæst Klagers opfattelse, at Indklagedes forslag til udbedring af de pr. kulance anerkendte skader på vinduerne i køkken og bryggers ikke er fagmæssigt korrekt. Der henvises til argumentationen ovenfor under pkt. 1.1. og Byggeteknisk rapport af 13.11.2024 (bilag 24).

2. Supplerende anbringender

Det gøres gældende:

at Indklagede er forpligtet til at udbetale erstatning svarende til udgiften til en fagmæssigt korrekt udbedring af de anerkendte skader på ejendommen, jf. bilag 24.

at Indklagede er forpligtet til at anerkende, at vinduerne i køkken og bryggers er dækningsberettigede under ejerskifteforsikringen, eftersom der er tale om fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele,

idet vinduerne er konstrueret på samme måde som ejendommens øvrige vinduer, hvilke Indklagede har anerkendt som dækningsberettigede under ejerskifteforsikringen, jf. bilag 5, bilag 8 og bilag A, samt

idet der er konstateret samme skader som ved vinduerne i værelserne i facaden mod haven, som Indklagede har anerkendt at dække, jf. bilag A, s. 2-4.

at klagen har været berettiget og nødvendig, eftersom Indklagede først har truffet en afgørelse mere end 5 måneder efter det tidspunkt, hvor Klager indsendte sin klage til Indklagede den 21. maj 2024, jf. bilag 21 og bilag A.

at Indklagede på baggrund af klagen fra Klager (bilag 21) har anerkendt forsikringsdækning af de af Klager anmeldte skader på ejendommens 2 facader (bilag A), hvorfor Indklagede skal betale Klagers rimelige og nødvendige udgifter til byggeteknisk- og advokatbistand, eftersom Indklagedes forhold har nødvendiggjort at Klager antog advokat samt byggeteknisk rådgiver med henblik på at opnå et andet resultat, jf. FAL § 32, stk. 3."

Selskabet har i brev af 27/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"i. Klagesagens forhold

a) Ad vinduerne i de to værelser i facaden mod have

Domus Forsikring har tilbudt at forøge den allerede tilbudte erstatning, dog svarende til udgiften for udvendig montering af bred skinne over eternitstrimlen ved de to ovennævnte vinduer, som vil tætnes dem.

Klager har gjort gældende, at der ikke er tale om en fagmæssig korrekt udbedring.

Indklagede bestrider dette.

Taksator har oplyst, at det ikke er nødvendigt at nedtage facadebeklædning for at tætnes vinduerne. Når skinne limes på over eternit strimmel med fugemasse, er det fugemassen der holder tæt, nøjagtig som hvis det er lavet med producentens anbefalet skinne, idet det også her er fugemassen der holder tæt mellem skinne og vindue.

Det er indklagedes vurdering, at udgiften forbundet med nedtagningen ikke er proportionel med nødvendigheden af at nedtage de to facader, når det i sidste ende er fugemassen, der skal holde konstruktionen tæt.

Indklagede har fået tilbud på udbedring af [tømrer] som bekræfter, at det er muligt at lime skinner på. Mail fra tømrermester fremlægges som sagens bilag C.

Indklagede fastholder således, at der er tale om en fagmæssig korrekt udbedringsmetode.

b) Ad vinduer i køkken og bryggers i facade mod vej

Indklagede fastholder, at klager ikke har dokumenteret at skadebegrebet er opfyldt for så vidt angår disse vinduer.

Taksatorrapporten (bilag B) bekræfter dette.

Indklagede har ved afgørelsen (bilag A) tilbudt kulant erstatning efter samme udbedringsmetode som benævnt ovenfor, hvilket fastholdes.

Domus Forsikring kan i øvrigt henvise til det tidligere anførte i afgørelserne af 19. september 2023 (bilag 13) og 30. september 2024 (bilag A).

ii. Teknisk bistand

Klager har gjort gældende, at indklagede skal betale 5.250 kr. for teknisk bistand (bilag 23). Klager har ikke redegjort nærmere for, hvad denne udgift konkret dækker over.

Indklagede har tidligere udbetalt erstatning for rapporten fra [byggesagkyndig] af 4. maj 2022 (bilag 2).

Mail fra indklagede til klagers advokat af 4. august 2022 herom fremlægges som sagens bilag D.

[Byggesagkyndig] har efterfølgende udarbejdet følgende rapporter:

- Rapport af 11. oktober 2023 (bilag 15)
- Rapport af 13. november 2024 (bilag 24)

Indklagede har gennemgået rapporterne og det er indklagedes opfattelse, at rapporterne ikke har været rimelige og nødvendige, idet de hverken ses at have bidraget til afdækning af et dækningsberettiget forhold eller have haft betydning for en ændring eller forøgelse af det af indklagede anerkendte.

Rapporten fra 2023 (bilag 15) konkluderer, at der er kuldebroer, hvilket indklagede også har lavet termografi af og som viser, at dette ikke er tilfældet. Ud over målinger med Tarmex måler laves der ingen andre fugtundersøgelser. I mail af 6. februar 2024 (bilag 20), meddeler Domus Forsikring allerede klager, at rapporten ikke ændrer indklagedes vurdering af forholdet.

Rapporten fra 2024 (bilag 24) fremkommer med ingen nye oplysninger til sagen.

Såfremt ankenævnet modsat mener, at rapporten fra 2023 (bilag 15) har været nødvendig og rimelig, mener indklagede kun at være pligtigt at anerkende forholdsmæssig dækning herfor.

iii. Advokatbistand

Indklagede har allerede udbetalt udgifter til advokatbistand, jf. det fremlagte bilag D.

Indklagede må nærmere dokumentere, hvad beløbet på kr. 30.000 dækker over samt hvornår den juridiske bistand har fundet sted.

Herefter vil indklagede tage stilling til, om der kan anerkendes dækning herfor.

Det følger af ankenævnets vedtægter § 23 og lovforslaget til forsikringsaftalelovens § 32, at hver part bærer egne omkostninger til ankenævnet, hvorfor indklagede i sagens natur ikke kan anerkende dækning for bistand hertil."

Klagernes advokat har i brev af 28/2 2025 til nævnet bl.a. anført:

"1. Supplerende sagsfremstilling

1.1. Ad. vinduerne i værelserne i facaden mod haven

Under henvisning til den fugt- og byggeteknisk rapport af 13. november 2024 (bilag 24), fastholder Klager, at den af Indklagede tilbudte udbedringsmetode, hvor der udvendigt fastklæbes en bred skinne over eternitstrimlen ved de to ovennævnte vinduer, ikke udgør en fagmæssigt korrekt løsning.

Klager har efter modtagelsen af Indklagedes indlæg af 27. januar 2025 været i kontakt med henholdsvis tømrermester og bygningskonstruktør ... samt byggesagkyndig

Tømrermester og bygningskonstruktør ... har oplyst Klager, at den foreslåede udbedringsmetode ikke er fagmæssigt korrekt, idet metoden ikke er i overensstemmelse med montagevejledningen fra leverandøren Cedral, nærmere bestemt tegning nr. CC 03, CC 04 og CC 07. Cedral Click - Vandret montering af 24.01.2023 fremlægges som bilag 25.

Byggesagkyndig ... har ved e-mails af henholdsvis 26. og 27. februar 2025 fastholdt, at den af Indklagede tilbudte udbedringsmetode ikke udgør en fagmæssigt korrekt løsning. Byggesagkyndig ... oplyser særligt følgende:

'... jeg vurderer ikke levetiden på den foreslået udbedring til at opfylde hvad man kan forvente af en udvendig konstruktion.

Den korrekte løsning ville være at fastgøre Alu-inddækningen mekanisk med skruer istedet for at klæbe dem på.'

Mailkorrespondance med byggesagkyndig af 26.-27.02.2025 fremlægges som bilag 26.

På baggrund af ovenstående er der efter Klagers opfattelse ingen tvivl om, at udbedringsmetoden ikke er fagmæssigt korrekt og derfor ikke kan og bør anvendes.

Klager fastholder endvidere, at udbedringsmetoden af kosmetiske årsager bør være den samme ved samtlige udbedrede skader forudsat, at udbedringsløsningerne er fagmæssigt korrekte.

1.2. Ad. vinduerne i køkken og bryggers i facade mod vejen

Eftersom vinduerne i køkken og bryggers i facade mod vejen er konstrueret på samme måde som ejendommens øvrige vinduer og facader, som Indklagede har anerkendt værende dækningsberettigede under ejerskifteforsikringen, jf. bilag 5, bilag 8 og bilag A, bør Indklagede – uanset at der tilbydes kulant erstatning - udbetale erstatning svarende til udgiften til en fagmæssigt korrekt udbedring.

Det ændrer ikke på ovenstående, hvorvidt der er konstateret aktuelle skader eller ej, da konstruktionen i sig selv udgør et fysisk forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

1.3. Udgifter til byggeteknisk bistand

Klager kan indledningsvist oplyse, at kvittering fra [byggesagkyndig] af 9. oktober 2023 (bilag 23) omfatter både Fugt- og byggeteknisk rapport af 11. oktober 2023 (bilag 15) og Byggeteknisk rapport af 13. november 2024 (bilag 24). Sidstnævnte rapport er udarbejdet af byggesagkyndig ... som et tillæg til Fugt- og byggeteknisk rapport af 11. oktober 2023 (bilag 15).

Fugt- og byggeteknisk rapport af 11. oktober 2023 (bilag 15) medførte, at Indklagede efterfølgende foretog en besigtigelse af ejendommen den 17. september 2024, hvorefter Indklagede delvist anerkendte dækningsberettigende skader ved vinduerne i værelserne i facaden mod haven og vinduerne i køkken og bryggers i facade mod vejen, jf. bilag A og bilag B.

Selvom der ikke blev fundet kuldebroer, fastholder Klager, at Byggeteknisk rapport af 13. november 2024 har været nødvendig, idet rapporten afdækker, at den af Indklagede tilbudte udbedringsmetode, hvor der udvendigt fastklæbes en bred skinne over eternitstrimlen ved de to ovennævnte vinduer, ikke udgør en fagmæssigt korrekt løsning, jf. bilag 24.

Klager bestrider således, at rapporterne ikke har været rimelige og nødvendige. Klager henviser i øvrigt til argumentationen i Klageskriftet af 10. juli 2024 og Klagers indlæg II af 6. december 2024.

1.4. Udgifter til byggeteknisk bistand [advokatbistand]

Som dokumentation for Klagers udgifter forbundet med nødvendig advokatbistand i perioden 1. januar 2024 og indtil indlevering af Klageskriftet af 10. juli 2024 fremlægges Faktura ... , Faktura ... , Faktura ... , Faktura ... og Faktura ... samlet som bilag 27.

Klager har pr. kulance nedskrevet beløbet til kr. 30.000,00 inkl. moms.

Advokatbistanden i henhold til fakturaerne omhandler bl.a. udarbejdelsen af klagen af 21. maj 2024 (bilag 21), jf. bilag 27. Som det kan udledes af fakturateksten, omhandler fakturaerne ikke den advokatbistand, som omtales i bilag D.

Klager er naturligvis enig i, at Klager under henvisning til ankenævnets vedtægter § 23 og lovforslaget til forsikringsaftalelovens § 32, ikke kan pålægge Indklagede at afholde Klagers omkostninger under nævnssagens behandling.

2. Supplerende anbringender

Det gøres gældende:

at Klager har løftet bevisbyrden for, at den af Indklagede tilbudte udbedringsmetode (bilag C) ikke er fagmæssigt korrekt, jf. bilag 24, bilag 25 og bilag 26.

at Indklagede er forpligtet til at udbetale erstatning svarende til udgiften til en fagmæssigt korrekt udbedring af vinduerne i værelserne i facaden mod haven og vinduerne i køkken og bryggers i facade mod vejen.

at Indklagede skal betale Klagers udgifter til byggeteknisk bistand på kr. 5.250 inkl. moms (bilag 23), eftersom rapporterne (bilag 15 og bilag 24) har været rimelige og nødvendige, jf. FAL § 32, stk. 3.

at Klager ved fakturaerne i bilag 27 har løftet bevisbyrden for, at Klager har afholdt rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand perioden 1. januar 2024 og indtil indlevering af Klageskriftet af 10. juli 2024.

Det bestrides,
at Indklagede har løftet bevisbyrden for, at den tilbudte udbedringsmetode (bilag C) er fagmæssigt korrekt, blot fordi [tømrer] bekræfter, at det er muligt at lime skinner på, jf. bilag C."

Selskabet har i brev af 21/3 2025 til nævnet bl.a. anført:

"i. Udbedringsmetode

Indklagedes taksator er blevet forelagt udtalelse fra den af klager antaget byggesagkyndige ... (bilag 26).

Taksator er imidlertid ikke enig med [byggesagkyndig] og mail fra taksator af 19. marts 2025 fremlægges som bilag E.

Heraf fremgår udførligt, hvorfor indklagede fastholder den tilbudte udbedringsmetode.

Indklagede kan således henvise hertil samt til det tidligere anførte.

ii. Teknisk bistand

Klager fremkommer ikke med information, der ændrer indklagedes vurdering af dækning af teknisk bistand i nærværende sag.

Indklagede kan således henvise til det tidligere anførte, herunder det i indlægget af 27. januar 2025 anførte.

iii. Advokatbistand

Klager har som sagens bilag 27 fremlagt faktura for advokatbistand.

Indklagede mener ikke at fakturaerne dokumenterer, at der har været afholdt rimelige og nødvendige udgifter for i alt kr. 30.000.

Indklagede er af den opfattelse, at det alene har været rimeligt og nødvendigt at afholde udgifter til klagebrevet af 21 maj 2024 (bilag 21) samt lidt korrespondance vedrørende et fælles møde.

Indklagede kan udover de allerede dækkede omkostninger og uden præjudice dække i alt kr. 10.000 til fuld og endelig afgørelse vedrørende advokatbistand før ankenævnssagen."

Klagernes advokat har i brev af 11/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"1. Supplerende sagsfremstilling

1.1. Udbedringsmetode

Klager skal fremkomme med følgende bemærkninger til Indklagedes taksators udtalelse i bilag E.

Det er Klagers opfattelse, at de skinner Cedral anbefaler at benytte, leder vandet væk fra vinduet, hvilket de skinner, som Indklagede vil benytte, ikke gør, jf. bilag 25.

Cedrals skinne bliver indført mellem væg og vindue, mens Indklagedes skinne skal påføres ejendommens beklædning. Beklædningen er imidlertid ikke ment som værende vandtæt, så vand der kommer forbi beklædningen og ind til væggen over vinduet vil løbe bag Indklagedes skinne.

Cedrals løsning vil imidlertid spærre for vandindtrængen. Klager henviser til mailkorrespondancen med byggesagkyndig af 26.-27.02.2025 (bilag 26) og Cedral Click - Vandret montering af 24.01.2023 (bilag 25).

1.2. Advokatbistand

Klager fastholder, at bilag 27 dokumenterer, at der har været afholdt rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand for i alt kr. 30.000.

Bilag 27 omhandler alene advokatarbejde, der relaterer sig til udarbejdelsen af klagebrevet af 21 maj 2024 (bilag 21). Det er efter Klagers opfattelse rimeligt, at Indklagede pålægges at godtgøre Klagers udgifter til det forberedende arbejde med henblik på at udarbejde klagebrevet, da denne bistand har været nødvendig for at kunne udarbejde klagebrevet, jf. bilag 21."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport, police og betingelser, fugt- og byggeteknisk gennemgang af 11/10 2023 indhentet af klagerne, selskabets taksatorrapport af 17/9 2024, fugt- og byggeteknisk gennemgang af 13/11 2024 indhentet af klagerne, tilbud på udbedring indhentet af selskabet, mail af 27/2 2025 fra klagernes byggesagkyndige og mail af 19/3 2025 fra selskabets taksator. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår af fugt- og byggeteknisk gennemgang af 11/10 2023 indhentet af klagerne:

"Vi har fugtmålt i stuen køkken værelser gang og i kælder, vi kunne ikke observere forhøjet fugt i de konstruktioner som er blevet lavet af håndværker, og som er godkendt af forsikringen i stue-etagen, vi kunne konstatere fugt i lysninger på de vinduer i facader mod Nord.

Der er ligeledes ikke fundet fugt i bygningsdele i kælder, vi har set på gulv ved skydedør og kunne ikke konstatere fugt i gulvet.

...

Oversigtsbillede køkken.

...

Fugtmåling.

TRAMEX

Fugtmålinger er også foretaget med TRAMEX overfladescanner.

Referencemåling på gipsvæg i køkken på væg over facadevinduer som viser 19% hvilket er tørt / 0 - 20 = tørt.

Ankenævnet *for* Forsikring

18.

101968

Oversigtsbillede køkken

Oversigtsbillede af køkkenvinduer med kuldebro omkring vinduer.

Fugtmåling.

TRAMEX

Fugtmålinger er også foretaget med TRAMEX overfladescanner.

Fugtmåling i gips lysning i køkken som viser 81% hvilket er forhøjet fugtniveau / 70 - 90 = væsentligt forhøjet fugtniveau men dog noget højere end referencemåling på 19%.

Fugtmåling.

TRAMEX

Fugtmålinger er også foretaget med TRAMEX overfladescanner.

Fugtmåling i gips lysning i køkken som viser 100% hvilket er forhøjet fugtniveau / væsentligt forhøjet fugtniveau > 90 = vådt.

...

Oversigtsbillede påklædning.

Fugtmåling.

TRAMEX

Fugtmålinger er også foretaget med TRAMEX overfladescanner.

Fugtmåling er taget på væg ved lysning som viser 70% som er væsentligt forhøjet fugt / 70 - 90 = væsentligt forhøjet fugtniveau.

Fugtmåling.

TRAMEX

Fugtmålinger er også foretaget med TRAMEX overfladescanner.

Fugtmåling er taget på lysning som viser 85% som er væsentligt forhøjet fugt / 70 - 90 = væsentligt forhøjet fugtniveau.

Oversigtsbillede værelse kontor.

Fugtmåling.

TRAMEX

Fugtmålinger er også foretaget med TRAMEX overfladescanner.

Fugtmåling taget i lysning i bund mod syd hvor måling viser 83% hvilket er væsentligt forhøjet fugtniveau / væsentligt forhøjet fugtniveau.

...

Vurderinger

1 sal.

Her er der målt i vindueslysninger i køkken mod vej hvor der er forhøjet fugt i lysninger, der er kuldebroer omkring vinduer så der dannes skimmel indvendigt på fuger omkring vinduer, vinduer i stuen køkkenalrum kunne vi ikke måle forhøjet fugt, heller ikke på vinduesparti i gang, der kunne måles forhøjet fugtværdier i vindueslysninger i værelse og påklædning kontor og soveværelse, men ikke badeværelse.

...

Konklusion

Det er vores skøn at facader mod vej er op fugtet omkring facade vinduer, som det har været mod havesiden, så problemstillingen er den samme, da det er tydeligt ved målinger at der hvor der er lavet udbedringer er der ikke op fugtet lysninger så der hvor der ikke er lavet udbedringer, så det er meget nærliggende at det er det samme problem hele vejen rundt på facaderne omkring vinduer."

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 17/9 2024:

"2. Foto af forholdet med beskrivelse

Fællesmødet havde til formål at se på eventuelle opfugtninger af lysninger i gips samt kuldebro i lysninger, i vinduer mod nordvest (mod vej) og 2 stk. vinduer mod sydøst (have) og skadeårsag.

Vindue længst mod nordvest køkken, der kunne ikke ses skader eller måles opfugtning i lysninger.

Der kunne ikke måles fugt i nogen af lysningerne, der blev målt på alle 4 sider i alle lysninger på de 3 stk. vinduer mod nordvest og 2 stk. mod sydøst,

Her midterste vindue mod norvest i bund, der blev målt på alle 4 sider i alle vinduer, der kunne ikke konstateres fugt i nogen af lysningerne.

Vindue i brygges, også uden fugt.

Bund af vindue mod sydøst (Have) vindue længst mod vest, der kunne heller ikke måles fugt i lysninger her.

Vedrørende kuldebro:

Der blev rejst spørgsmål om kuldebro fra vinduer kan skyldes at der er isoleret med skum og ikke glas eller stenuld. Skum har en isolerings evne på 0,022 - 0,028 W/mK og alm. glas og rockwool har Lambda værdi på 0,033W/mK, dvs. skum isolere bedre end alm. glas og stenuld.

Varmeledningsevnen angives i W/mK, der er et udtryk for, hvor mange watt (energi) der tabes pr. meter af et givent materiale ved én grads forskel mellem ude- og indetemperaturen (kelvin). Jo højere λ -værdi, jo bedre er materialet til at lede varme. Og omvendt: jo lavere λ -værdi, jo bedre isolerer materialet.

Thermografi billede fra besigtigelsen, viser at det er karm på vindue der er koldest og ikke lysninger.

Her ses karm på et af køkkenvinduer som er det koldeste sted, det er tydeligt at se, at der ikke er kuldebro bag lysninger,



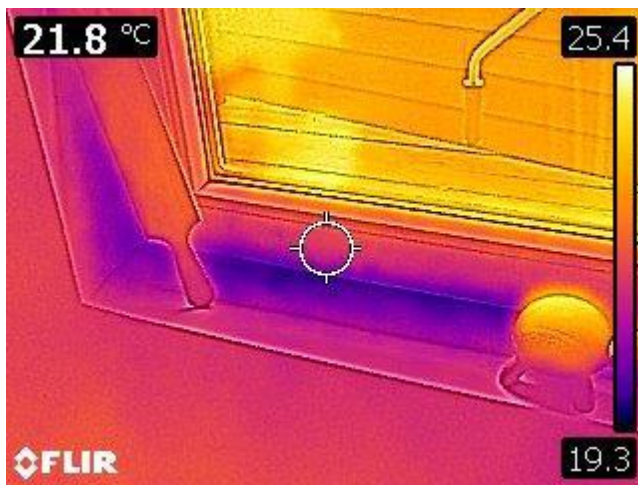
Her ses thermografi billede af vindue i Køkken/alrum mod altan, som er udbedret, som i første led i dækningstilsagnet.

Der er samme forhold med forskel på temperatur mellem karm og lysning, hvor koldest punkt stadig er karm på vindue.

Ankenævnet for Forsikring

21.

101968



3. Årsag og omfang

Der ses ingen vandindtrængen, men hvis der var, vil årsag være, ligesom tidligere konstateret, at skinner ikke går helt ind til vindue, derfor har man limet en eternit strimmel på.

Her ses vindue mod vej røde pile markere eternit strimmel.



Det kan udbedres ved at der limes en bredere skinne på, for at dække over eternit strimmel, og der fuges.

Her ses vindue mod sydøst hvor eternit strimmel er smaller, men ved begge type vinduer kan en skinne limes på, for at dække over eternit strimmel, hvor det vil være fugemasse, der holder konstruktionen tæt, ligesom på alle andre vinduer hvor det er fuge der tætnes.



Det fremgår af fugt- og byggeteknisk gennemgang af 13/11 2024 indhentet af klagerne:

"Konklusion

Den forslået udbedringsmodel med klæbning af alu-inddækning i udvendige vindueslysninger vurderes ikke at være håndværksmæssigt korrekt samt have en længerevarende holdbarhed.

Det anbefales udvendige alu-profiler i vindueslysninger bliver fastgjort mekanisk med skjult skruemontering, hvilket forudsætter en delvis nedtagning af facadebeklædning.

En montering af alu-profiler med klæbemasse, vil der skulle stilles øget krav til garanti for tæthed og fastholdelse over en længere periode på eksempelvis 20 år."

Det fremgår af tilbud på udbedring indhentet af selskabet:

" Ud fra de billeder jeg kan se og forstår teksten.

SÅ havde jeg enten pillede tynde strimler facadeplade af og evt fuget (brunfuge)pænt eller også hvis de er for store så limet alu skinne udenpå som du selv nævnte.

Det er lidt svært og sige hvad det koster, når vi ikke har set det rigtigt men regner med :

malet nogle aluskiner (farvekode ønskes)

fuget bag/forskiner eller kun fuge.

1 mand 1 dag afsat

kørsel til [by]

incl materialer

pris overslag 6.800-7.500,00 excl. Moms"

Det fremgår af mail af 27/2 2025 fra klagernes byggesagkyndige:

"Ovenstående korrekt, jeg vurderer ikke levetiden på den foreslået udbedring til at opfylde hvad man kan forvente af en udvendig konstruktion. Den korrekte løsning ville være at fastgøre Alu-inddækningen mekanisk med skruer istedet for at klæbe dem på."

Det fremgår af mail af 19/3 2025 fra selskabets taksator:

"Det er jeg ikke enig i, for vores løsning med at på lime en skinne over eternit strimmel i vinduer fem steder, for skinne kan være aluminium som bruges til bla. taginddækninger og skotrender og andre steder hvor der er brug for materiale som er vær bestandig, det er fugemasses levetid der bestemmer hvornår det skal vedligeholdes, fuldstændig som FT ønsker med en skinne ind bag vindue som monterings vejledningen anbefaler.

Ved denne løsning er det også fugemassens levetid der bestemmer hvornår der skal vedligeholdes. Forskellen på de to løsninger er at FT ønske kræver nedtagning af facader til op over vinduer og vores løsning kræver pålimning af 10 stk skinner, hvor facader ikke skal nedtages. Jeg syntes udgiften ikke er forholdsmæssig til at der skal ses på en skinne ca. 2 mm i tykkelse, når ejendommen er opført med en strimmel eternit, hvor udsende i stedet bliver en liste. Det mener jeg ikke er en forringelse af ejendom som er opført med denne strimmel. Det eneste der ændrer sig ved vores løsning, er at denne eternit strimmel bliver dækket med en skinne i samme farve som resten af inddækningen. FT har købt ejendommen med dette udsende, jeg syntes vores forslag gør at udsende pænere, og holdbarhed ændre sig ikke ved denne løsning som ligger indenfor hvad FT skal tåle."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

...

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

7. Erstatningsopgørelse

...

Ved erstatningens fastsættelse betales der ikke for dyrere byggematerialer end det beskadigede og højst med et beløb for byggematerialer og byggemetoder, der er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet."

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog den forsikrede ejendom, et enfamilieshus fra 2010, den 1/8 2019. Klagerne anmeldte den 27/1 2022, at der var vandindtrængen under gulvet. Ved taksators besigtigelse blev der blandt andet konstateret utætheder ved vinduer, hvilket nærværende sag handler om. Selskabet har anerkendt at yde dækning på flere vinduer i ejendommen, men der er fortsat uenighed mellem parterne for så vidt angår 2 vinduer mod haven ("påklædning" og "værelse/kontor"), og 5 vinduer/3 vinduespartier mod vej ("køkken" og "bryggers"). Der er ligeledes uenighed mellem parterne for så vidt angår dækning af udgifter til teknisk sagkyndig og advokat.

For så vidt angår vinduer mod haven ("påklædning" og "værelse/kontor") har selskabet anerkendt, at forholdet udgør en dækningsberettigende skade på trods af, at selskabet vurderer, at der ikke er konstateret vandindtrængen ved vinduerne. Selskabet har anført, at årsagen til en eventuel vandindtrængen ville være, at skinnen omkring vinduet ikke går helt ind til vinduet, hvorfor der er limet en eternitstrimmel på. Selskabet har tilbudt at dække udgiften til, at der limes en bredere skinne over eternitstrimlen, hvorefter der skal fuges. For så vidt angår de 5 vinduer/3 vinduespartier mod vej ("køkken" og "bryggers") har selskabet vurderet, at forholdet ikke udgør en dækningsberettigende skade, men selskabet har til trods herfor tilbudt en kulan-
cemæssig erstatning svarende til udgiften til den samme udbedringsmetode som ved vinduerne mod haven. For så vidt angår klagerne krav om udgifter til bistand har selskabet dækket klagerne udgift til fugt- og byggeteknisk rapport af 4/5 2022, men har afvist at yde dækning til rapporter af 9/10 2023 og 13/11 2024. Selskabet har til fuld og endelig afgørelse tilbudt klagerne 10.000 kr. til advokatbistand.

Klagerne har anført, at selskabets udbedringsmetode ikke er håndværksmæssig korrekt, og at deres byggesagkyndige anbefaler udbedring ved, at de udvendige alu-profiler i vindueslysninger bliver fastgjort mekanisk med skjult skruemontering, hvilket forudsætter en delvis nedtagning af facadebeklædning. Klagerne har anført, at eftersom vinduerne i køkken og bryggers i facade

mod vejen er konstrueret på samme måde som ejendommens øvrige vinduer og facader, som selskabet har anerkendt er dækningsberettigende, bør selskabet, uanset at der tilbydes kulant erstatning, udbetale erstatning svarende til udgiften til en fagmæssigt korrekt udbedring. Klagerne har anført, at det er uden betydning, hvorvidt der er konstateret aktuelle skader eller ej, da konstruktionen i sig selv udgør et fysisk forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Klagerne har anført, at udbedringsmetoden af kosmetiske årsager bør være den samme ved samtlige udbedrede skader forudsat, at udbedringsløsningerne er fagmæssigt korrekte. Klagerne har anført, at selskabet skal dække alle 3 rapporter, som klagerne har indhentet. Klagerne har anført, at selskabet skal dække advokatbistand med 30.000 kr.

Det fremgår af fugt- og byggeteknisk gennemgang af 11/10 2023 indhentet af klagerne: "Vurderinger. 1 sal. Her er der målt i vindueslysninger i køkken mod vej hvor der er forhøjet fugt i lysninger, der er kuldebroer omkring vinduer så der dannes skimmel indvendigt på fuger omkring vinduer, vinduer i stuen køkkenalrum kunne vi ikke måle forhøjet fugt, heller ikke på vinduesparti i gang, der kunne måles forhøjet fugtværdier i vindueslysninger i værelse og påklædning kontor og soveværelse, men ikke badeværelse. ... Konklusion: Det er vores skøn at facader mod vej er op fugtet omkring facade vinduer, som det har været mod havesiden, så problemstillingen er den samme, da det er tydeligt ved målinger at der hvor der er lavet udbedringer er der ikke op fugtet lysninger så der hvor der ikke er lavet udbedringer, så det er meget nærliggende at det er det samme problem hele vejen rundt på facaderne omkring vinduer".

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 17/9 2024: "2. Foto af forholdet med beskrivelse: Fællesmødet havde til formål at se på eventuelle opfugtninger af lysninger i gips samt kuldebro i lysninger, i vinduer mod nordvest (mod vej) og 2 stk. vinduer mod sydøst (have) og skadeårsag. Vindue længst mod nordvest køkken, der kunne ikke ses skader eller måles opfugtning i lysninger. Der kunne ikke måles fugt i nogen af lysningerne, der blev målt på alle 4 sider i alle lysninger på de 3 stk. vinduer mod nordvest og 2 stk. mod sydøst, Her midterste vindue mod norvest i bund, der blev målt på alle 4 sider i alle vinduer, der kunne ikke konstateres fugt i no-

Ankenævnet for Forsikring

26.

101968

gen af lysningerne. Vindue i brygges, også uden fugt. Bund af vindue mod sydøst (Have) vindue længst mod vest, der kunne heller ikke måles fugt i lysninger her. ... 3. Årsag og omfang: Der ses ingen vandindtrængen, men hvis der var, vil årsag være, ligesom tidligere konstateret, at skinner ikke går helt ind til vindue, derfor har man limet en eternit strimmel på. ... Det kan udbedres ved at der limes en bredere skinne på, for at dække over eternit strimmel, og der fuges".

Det fremgår af fugt- og byggeteknisk gennemgang af 13/11 2024 indhentet af klagerne, at "den forslået udbedringsmodel med klæbning af alu-inddækning i udvendige vindueslysninger vurderes ikke at være håndværksmæssigt korrekt samt have en længerevarende holdbarhed. Det anbefales udvendige alu-profiler i vindueslysninger bliver fastgjort mekanisk med skjult skrue-montering, hvilket forudsætte en delvis nedtagning af facadebeklædning. En montering af alu-profiler med klæbemasse, vil der skulle stilles øget krav til garanti for tæthed og fastholdelse over en længere periode på eksempelvis 20 år."

Det fremgår af tilbud på udbedring indhentet af selskabet: "Ud fra de billeder jeg kan se og forstår teksten. Så havde jeg enten pillede tynde strimler facadeplade af og evt fuget (brunfuge)pænt eller også hvis de er for store så limet alu skinne udenpå som du selv nævnte. Det er lidt svært og sige hvad det koster, når vi ikke har set det rigtigt men regner med: malet nogle aluskiner (farvekode ønskes). fuget bag/forskiner eller kun fuge. 1 mand 1 dag afsat. kørsel til [by]. incl materialer. pris overslag 6.800-7.500,00 excl. Moms".

Det fremgår af mail af 27/2 2025 fra klagerens byggesagkyndige, at "jeg vurdere ikke levetiden på den foreslået udbedring til at opfylde hvad man kan forvente af en udvendig konstruktion. Den korrekte løsning ville være at fastgøre Alu-inddækningen mekanisk med skruer istedet for at klæbe dem på".

Det fremgår af mail af 19/3 2025 fra selskabets taksator: "Det er jeg ikke enig i, for vores løsning med at på lime en skinne over eternit strimmel i vinduer fem steder, for skinne kan være aluminium som bruges til bla. taginddækninger og skotrender og andre steder hvor der er brug

for materiale som er vær bestandig, det er fugemasses levetid der bestemmer hvornår det skal vedligeholdes, fuldstændig som FT ønsker med en skinne ind bag vindue som monterings vejledningen anbefaler. Ved denne løsning er det også fugemassens levetid der bestemmer hvornår der skal vedligeholdes. Forskellen på de to løsninger er at FT ønske kræver nedtagning af facader til op over vinduer og vores løsning kræver pålimning af 10 stk skinner, hvor facader ikke skal nedtages. Jeg syntes udgiften ikke er forholdsmæssig til at der skal ses på en skinne ca. 2 mm i tykkelse, når ejendommen er opført med en strimmel eternit, hvor udsende i stedet bliver en liste. Det mener jeg ikke er en forringelse af ejendom som er opført med denne strimmel. Det eneste der ændrer sig ved vores løsning, er at denne eternit strimmel bliver dækket med en skinne i samme farve som resten af inddækningen. FT har købt ejendommen med dette udsende, jeg syntes vores forslag gør at udsende pænere, og holdbarhed ændre sig ikke ved denne løsning som ligger indenfor hvad FT skal tåle".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 7, at "ved erstatningens fastsættelse betales der ikke for dyrere byggematerialer end det beskadigede og højst med et beløb for byggematerialer og byggemetoder, der er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet".

Nævnet bemærker, at det er klagerne, der skal bevise, at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Efter en samlet vurdering finder nævnet, at klagerne ikke har godtgjort, at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at vinduerne er opført med en eternitstrimmel, og at selskabets udbedringsmetode med pålimning af en bredere skinne, i samme farve som inddækning, over eternitstrimlen og efterfølgende fugning, ikke går ud over, hvad klagerne må tåle. Nævnet finder, at måtte lægge til grund, at udbedringen vil være tilstrækkeligt til at forhindre eventuel fremtidig vandindtrængen, ligesom nævnet ikke finder, at det er godtgjort, at udbedringsmetoden bevirker, at det fremtidige vedligeholdelsesbehov bliver urimeligt stort.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klagernes ønske om, at udvendige alu-profiler i vindueslysninger bliver fastgjort mekanisk med skjult skruemontering, hvilket kræver nedtagelse af facadebeklædning, må antages at være uforholdsmæssig dyr sammenlignet med selskabets udbedringsmetode. Det kan heroverfor ikke føre til andet resultat, at klagernes byggesagkyndige har anført, at udbedringsmetoden ikke er håndværksmæssig korrekt.

Nævnet har ikke fundet anledning til at vurdere, om forholdet, for så vidt angår vinduerne i facade mod vej, udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Henset til sagens karakter og udfald finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagernes udgift til byggeteknisk bistand udover det allerede dækkede.

For så vidt angår kravet om advokatbistand bemærker nævnet, at selskabet har tilbudt klagerne 10.000 kr. til fuld og endelig afgørelse, for så vidt angår udgifter til advokat, og nævnet lægger til grund, at selskabet fortsat tilbyder dette. Nævnet finder ikke grundlag til at pålægge selskabet at dække yderligere udgifter til advokatbistand.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagernes krav.



Peter Thønnings

Ankenævnet *for* Forsikring

29.

101968