

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. januar 2026 blev i sag nr. 102141:

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. I vedlagt klage til klageskema af 18/8 2024 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Tidslinje

Omkring den 1. oktober 2023 - klager overtog ejendommen. Klager ville bruge 3-5 mdr. på at sætte huset i stand i fritiden i henhold til det planlagte renoveringsbudget.

I uge 42 fjernede klager derfor de fleste lofter og konstaterede i den forbindelse "alle" de skjulte problemerne, som klager ikke havde forudset der kunne være i forbindelse med udskiftningen af loftsbeklædningen.

Den 30. oktober 2023 - klager anmeldte skaderne til DBF.

Den 18. december 2023 - der kom en besigtigelseskonsulent.

Den 22. februar 2024 fik klager endelig svar fra DBF efter at have rykket flere gange. DBF har afvist at erstatte en udbedring af ydervægge.

Den 10. marts 2024 – klager sender en klage til DBF over afgørelsen.

Den 4. april 2024 – DBF fastholder afvisningen af dækning for skadede ydervægge.

Den 20. maj 2024 – klager sender en klage til Klageafdelingen hos DBF.

Den 10. juni 2024 – klager rykker for svar hos DBF's Klageafdeling og der er lidt dialog i den forbindelse den 26. juni 2024, den 2. juli 2024 og den 8. juli 2024.

Den 18. august 2024 – er der fortsat ikke kommet en reel revurdering fra DBF i forbindelse med klagen den 10. juni 2024 og en klage til Ankenævnet er desværre nødvendigt.

Sagsfremstilling

Der har været klaget flere gange til DBF, som har fravalgt en egentlig revurdering af afgørelsen af de skadede ydervægge.

Klager har selv haft klaget direkte til skadeafdelingen, men uden at det har haft den ønskede effekt for klager med en reel revurdering af det tidligere afslag på erstatning for skadede ydervægge.

Den 20. maj 2024 har klager klaget og efterfølgende rykket for svar.

Derefter klagede klager den 10. juni 2024 til DBF's Klageafdeling og fik svar om at skaden om rådskadede spær var dækket, men i forhold til klagen over afvisningen af ydervægge er klagen fortsat ikke revurderet over for klager.

Derfor er en klage til Ankenævnet for Forsikring nødvendig i forhold til den afviste skade om erstatning for ydervæggene, fordi det er klagers mulighed for en uvildig vurdering og afgørelse af dækningsspørgsmålet i forhold til ejerskifteforsikringen.

Omkring den 1. oktober 2023 - klager overtog ejendommen. Klager ville som nævnt bruge 3-5 mdr. på at sætte huset i stand i frtiden.

Klagers planlagte renoveringsbudget fra august 2023 er indsendt sammen med klagen. Det er i budgettet beregnet, at klager selv udførte arbejdet (undtagen el/vvs).

Klager kunne konstatere, at ydervæggene var i en tilstand, som klager ikke havde forestillet sig og som ikke var beskrevet i tilstandsrapporten eller oplyst af sælger i forbindelse med handlen. Lige så var ydervæggen et sted tildækket med jord i cirka 30 cm. højde, hvilket ikke blev beskrevet i tilstandsrapporten og hvilket opfugter ydervæggen og giver følgeskade.

Der er på grund af de konstaterede skadede ydervægge langt større behov for renovering end klager havde budgetteret med/planlagt, så ydervæggens tilstand går langt ud over, hvad klager med rette havde forventet var en del af den planlagte renovering.

Ydervægge i stueplan

Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er tale om en muret bygning, men det er ikke korrekt. Der er i virkeligheden tale om et træhus, det er pudset både udvendig og indvendig:

Ydervægge

Hulmur, facader af murværk med puds

Klager er desværre i den situation, at det kun er tilbygningen fra 60'erne, der kan blive stående (tilbygningen ér muret). Resten er i så dårlig stand, at det skal nedbrydes og bygges op på ny.

Ankenævnet for Forsikring

3.

102141

Klager har anmeldt, at ydervæg er med skimmelvækst og råd, samt at ydervæg ikke hænger sammen, at der er et afblændet vindue og at pudset er væk på ydervægge bag forsatsvæg. Det er klagers opfattelse, at der er udført indvendige arbejder ved ydervæggene efter opførelsen i 1928, altså at der mange år senere/i nyere tid er afblændet et vindue og sket pudsning af ydervæggen indvendigt.

DBF har svaret klager på hans klage, at: "I forhold til råd, så er der tale om en næsten 100 år gammel konstruktion af træ, og det må derfor forventes, at ydervæggen er slidt, og at der er løst puds og nedbrud i et omfang i konstruktionen. Det yderste pudslag kan også suge og afgive fugt til den bagvedliggende konstruktion. Det er ligeledes naturligt, at bunden af beklædningen er lidt nedbrudt, da der ikke blev fugtsikret på samme måde dengang, som man gør i dag. De konstaterede forhold adskiller sig ikke fra, hvad der kan forventes af en ejendom af den alder, i en konstruktion af træ. Forholdet opfylder derfor ikke betingelsernes for dækning".

I klagers skadesag er det dog ikke kun pudsen, som er skadet, men hele den bagvedliggende bærende trækonstruktion som åbenbart er meget rådskadet. Det mener klager bør være dækket af ejerskifteforsikringen:

Det er en såkaldt skjult skade, som måske ikke kunne konstateres af den person, som udarbejdede tilstandsrapporten på daværende tidspunkt.

Det er i hvert fald ikke blevet beskrevet i tilstandsrapporten, hvis der har været synlige tegn på skaden i form af at ydervæggen skulle fremstå "slidt" og med "løst puds og nedbrud i et omfang i konstruktionen" på det tidspunkt, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet.

Den bygningssagkyndige har ikke beskrevet skader på ydervægge i stueplan, men alene kældervægge:

BEBOELSE - Kælder - Indvendigt			
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko
5		Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds på flere vægge..	Forholdet kan udvikle sig på længere sigt og forøge luftfugtigheden i kælderen, og medvirke til skader på andre bygningsdele.

Sælger oplyser om ydervægge:

YDERMUR		SVAR
5.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i ydermur?	Nej
5.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på ydermurene?	Nej
5.3	Har du kendskab til, at ydermur er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej

Om der er tale om en skjult skade eller om der er tale om fejl i tilstandsrapporten er vel reelt på dette tidspunkt mindre relevant, idet der efter klagers opfattelse - uanset om skaden var skjult eller er overset af den bygningssagkyndige som udarbejdede tilstandsrapporten - bør være tale om en dækningsberettiget skade på ydervæggen over ejerskifteforsikringen allerede af den grund at skadens omfang er så stor som det er tilfældet.

Klager er klar over, at der i en bygning fra 1928 kan forekomme opstigende grundfugt, der kan give lidt opfugtning af ydermuren. Imidlertid er der tale om en ganske voldsom og omfattende skade i form af nedbrydning af træværk og puds og ydervæggen er decideret nedrivningsparat. Det går ud over, hvad klager med rette kan forvente tilstandsrapporten taget i betragtning.

Det er ikke klagers opfattelse, at man som boligkøber med rette kan forvente at ydervæggen er mere eller mindre nedrivningsparat selv om væggen er næsten 100 år gammel uden at det i så fald fremgår af tilstandsrapporten. Er det tilfældet at ydervæggen er så ringe, da burde ydervæggen have været beskrevet i tilstandsrapporten, fordi det må have været synligt for en bygnings-sagkyndig.

DBF har over for klager oplyst, at: "huset er solgt som et renoveringsprojekt alternativt som en byggegrund" og det skulle så i sig selv begrunde, at klager ikke skulle kunne opnå erstatning fra den ejerskifteforsikring som DBF tilbød klager og som klager købte.

At en ejendomsmægler i sine salgsbestræbelser foreslår renovering eller nedrivning, medfører ikke, at klager derfor ikke kan opnå erstatning for skader i og på bygningen, som var skjult for klager og ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Det er ganske enkelt en fri fortolkning fremsat til fordel for DBF, uanset at de har solgt en ejerskifteforsikring til klager på den tilstandsrapport, som klager selv købte bygningen ud fra.

...

Det fremgik heller ikke af tilstandsrapporten at huset skulle være et nedrivningsprojekt, men blot at:

ØVRIGE OPLYSNINGER:

Hoved bygning er i mindre god stand i forhold til alder og type. Alm. reparations- og vedligeholdelsesarbejder er påkrævet.

Klager må derfor afvise DBF's udtalelse om, at "huset er solgt som et renoveringsprojekt alternativt som en byggegrund", og klager ikke med rette kunne forvente, at huset ikke kunne renoveres til bolig ud fra hans planlagte renoveringsbudget, når tilstandsrapporten tages i betragtning.

I forhold til DBF's aldersbetragtning, så har DBF valgt at indtegne ejerskifteforsikringen uden forbehold for ydervægge og der er afskrivningsregler, der regulerer erstatningen for bygningsdele som ikke længere er helt nye. Det er derfor ikke en afvisningsgrund, at en bygningsdel er næsten 100 år. Bygningsdelen var på tidspunktet for anmeldelsen 95 år gammel.

Når en bygningsdel har opnået en vis alder, da har DBF mulighed for at regulerer erstatningen i henhold til afskrivningstabellerne i forsikringsbetingelserne, hvis udbedringen er i et så stort omfang, at det reelt tilfører bygningen en forlænget levetid.

Ankenævnet for Forsikring

5.

102141

Synlig eller skjult skade – skaden bør være dækningsberettiget og klager bad derfor DBF revurdere skadens afgørelse.

I DBF's mail fra den 22. februar 2024 skriver DBF selv om, hvorfor ydervæggen er skadet i nævnte omfang og at dette skyldes udførelsen af senere arbejder ved ydervæggen:

"Årsagen til, at puds på ydervæggen, bag forsatsvæggen, delvist falder af brædderne skyldes, at der har været en forsatsvæg foran som kan have givet øget fugt til konstruktionen. Dertil var det ikke muligt at vedligeholde pudsen løbende, da der ikke var adgang til ydervæggen. Af samme årsag er der skimmeldannelse på ydervæggen, bag den forhenværende forsatsvæg, da væggen har svært ved at ånde når der er en forsatsvæg, og fugten akkumulerer sig på ydervægge og giver anledning til skimmel. Ydervæggen er lidt eftergivende enkelte steder, men årsagen hertil er konstruktionsopbygningen. Der er lavet vindueshuller uden at forstærke konstruktionen, og der er et vindueshul der er lukket af med en plade. Der er ingen følgeskader ved de to vindueskonstruktioner".

Klager henviser f.eks. til kendelse 84547, hvor en bygning fra 1957 senere hen blev ændret gennem indvendige arbejder, der desværre havde påført bygningen fugtproblemer ud over, hvad man med rette kunne forvente af en ældre bygning. Nævnet fandt at renoveringsarbejderne i sig selv udgjorde en nærliggende fare for skade og ydervægskonstruktionen nedbrydningsskade i træværk var dækningsberettiget:

 84547	Ejerskifteforsikring, skadebegrebet, isolering, nærliggende risiko for skade	Tryg Forsikring	Ejerskifteforsikring
Klager over afvisning af dækning for tre anmeldte forhold ved en ejendom. Selskabet henviste til, at forholdene ikke opfyldte skadedefinitionen. Nævnet fandt, at ydervægskonstruktionen var opført efter gængse byggemetoder i 1957, men at en senere renovering med isolering indefra og påsætning af gips havde bevirket dobbelt dampspærre, fugtproblemer og nedbrydning af træværk. Nævnet fandt, at forholdet udgjorde en nærliggende fare for skade og var dækningsberettigende. Nævnet fandt, at klager ikke havde bevist, at manglende vådrumsmembran i badeværelse eller anvendelse af cellutexplader direkte på ydervæg i soveværelse udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade. Klager delvis medhold.			

Ligeså kendelse 83851:

 83851	Råd og svamp, ejerskifteforsikring, skadebegrebet, vandskade, skilsmisse, skimmelsvamp, nærliggende risiko for skade	Tryg Forsikring	Ejerskifteforsikring
Klager over afvisning af dækning for et forhold vedrørende opfugtning af indersiden af en ydervæg. Klager overtog ejendommen den 1/2 2008 og nedtog en forsatsvæg i stuen. Væggen bagved var angrebet af skimmel, og klager foretog afrensning, opsatte filt og malede. I marts 2012 anmeldte han, at filten bulede og var blevet misfarvet, hvilket skyldtes gammel fugt i væggen. Han anførte, at NCS Fugttechnik i rapporter havde udtalt, at den oprindelige forsatsvæg var problemet, idet den havde medført et forrykket dugpunkt i ydervæggen og en fugtphobning, som nu gav problemer. Selskabet anførte, at bagmuren skulle have haft tid til at lade sig naturligt affugte, inden filten blev opsat. Selskabet afviste dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. Nævnet måtte lægge til grund, at der før overtagelsen var sket en vis opfugtning af væggen som følge af den tidligere etablerede forsatsvæg, og at de fugtproblemer, som klager nu oplevede, først og fremmest var en følge af den ophobede fugt. Nævnet fandt det dokumenteret, at det anmeldte forhold udgjorde en aktuel skade i betingelsernes forstand på overtagelsestidspunktet. Nævnet fandt, at selskabet skulle yde dækning i overensstemmelse med de af NCS Fugttechnik anbefalede tiltag med etablering af ventilationsriste til hulrummet. Klager medhold.			

I klagers tilfælde er ydervægskonstruktionen påført ændringer efter opførelsen, hvilke ændringer typisk ændrer ydervægskonstruktionens evne til at:

- 1) slippe af med eventuel opfugtning fra opstigende grundfugt fordi vægkonstruktionen ændres og tættes og
- 2) kan escalere opfugtning i vægkonstruktionen.

Endvidere er kendelse 82901 også illustrativ for klagers skadesag selv om der i det tilfælde var gjort nogen bemærkninger i tilstandsrapporten. I klagers tilfælde er der ingen bemærkninger til ydervægge i tilstandsrapporten:

 82901	Tilstandsrapport, ejerskifteforsikring, følgeskade, vandskade, dræn	Tryg Forsikring	Ejerskifteforsikring
Klager over afvisning af dækning for fugt og vandindtrængning i en ejendom fra 1847. Klager anmeldte, at dræn omkring ejendommen var defekt, at der trængte grundfugt ind i terrændæk og facader, samt at der var indtrængende vand i underetagen i forbindelse med en håndværkers udgravning. En ingeniørrapport oplyste, at ydermure og indvendige skillevægge var betragteligt opfugtede i op til 1-1,5 meters højde, hvilket havde medført rådskader i alle træunderlag og dørkarme. Selskabet afviste dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgjorde en skade, og at tilstandsrapporten oplyste om fugtproblemer. Nævnet fandt på baggrund af oplysningerne i ingeniørrapporten, at opfugtningen af ejendommen havde et sådan omfang, at forholdet ved overtagelsen udgjorde en skade. Tilstandsrapporten havde med karaktererne K2 og K3 omtalt fugtproblemer i den østlige ende af ejendommen, men nævnet fandt, at de af klager konstaterede fugtproblemer var udbredt også til den øvrige del af ejendommen. Nævnet fandt, at klager ikke på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger havde haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning, og at selskabet skulle derfor dække fugtskader i vægge, fodlister og gerigter. Nævnet fastsatte skønsmæssigt erstatningen herfor til 125.000 kr. under hensyn til fradrag for slid og ælde på de berørte bygningsdele. Klager medhold.			

De 2 vægge hvor pudsen er faldet af er mod syd og øst. - mod øst er der lavet et udhus på bagsiden, så den står ikke som en ydervæg som sådan, men er konstrueret som ydervæg, hvilket var den oprindelige funktion inden udhuset blev udført. Opførelsen af udhuset har bidraget til at tætte ydervæggen. Så fugt har sværere ved at slippe ud af muren.

De 2 vægge som er med råd og skimmel er mod nord og øst, hvor der ikke er lavet en ny væg udenpå.

Hele den nordvendte facade har desværre været dækket af terræn ca. 30 cm op. Dette konstaterede klager først i forbindelse med et destruktivt indgreb inden klagers klage til DBF.

Det skal beskrives i tilstandsrapporten, hvis terrænet (jordoplag) har tildækket ydervæggen mod nord således at terrænet direkte afvander i vægkonstruktionen på facadevæggen mod nord. Det er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

Klager kan med rette forvente almindelig opstigende grundfugt, men ikke at der er jordoplag/terræn i 30 cm højde op ad ydervæggen.

Klager henviser til et par kendelser omkring terræn, der afvander til bygningen:

Derudover at det er praksis hos Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, at for højtliggende terræn skal beskrives i en tilstandsrapport:

Dato: 31. marts 2014

Indledning

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 31. marts 2013.

Xx har d. 17. oktober 2013 klaget over tilstandsrapport nr. xx af 31. maj 2013 vedrørende ejendommen xx. Rapporten er udarbejdet af bygningssagkyndig xx.

Der er klaget over følgende forhold i tilstandsrapporten:

1. **Terræn** ligger generelt for højt ved facade mod vejen (mod vest), og **terræn** fremstår med fald ind mod bygningen, hvorfor der ses fugtindtrængning i facademurværk og sokler.

Begrundelse

Nævnet kan i det væsentlige tiltræde skønsmandens vurdering.

Vedrørende forholdene 1, finder nævnet, at den bygningssagkyndige skulle have registreret forholdet i tilstandsrapporten.

Klager ønsker med klagen at opnå erstatning til udbedring af ydervægge i henhold til de erstatningsbetingelser, som gælder for ejerskifteforsikringen.

Klager ønsker også at opnå dækning for udgifter til bistand fra [repræsentant]. Udgiften til klagesagen inden indbringelsen for Ankenævnet beløber sig til 8.900 kroner inklusive moms (7.120 kroner uden moms) for arbejdet med klagesagen:

Ankenævnet for Forsikring

8.

102141

FAKTURA FOR BISTAND I EJERSKIFTESKADESAG OVERFOR DBF

Klagesagsbehandling ift. DBF

Gennemgang af sagens bilag, div. mailkorrespondance, telefon, klage udarbejdet til DBF, rykkere, mailsvar, gennemgang af ankenævnspraksis gennemgang af klagenævnspraksis

KR. 7.120,00

BELØB	KR. 7.120,00
MOMS 25%	KR. 1.780,00
TOTAL DKK	KR. 8.900,00

"

I breve af 27/9 2024, 29/12 2024, 22/2 2025, 17/3 2025 og 29/4 2025 er klagerens repræsentant kommet med yderligere bemærkninger i sagen, som er blevet forelagt for nævnet.

Selskabet har den 18/6 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører ydervægge (facader), rådskade efter vandskade i køkken samt rådskader i tagkonstruktion, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring.

DBF har tilbudt dækning til delvis udskiftning af tag, på "sidebygning" mod øst, forstærkning af spær mod øst og udskiftning af rådrømte brædder i to spærfag på den oprindelige bygning samt gavl mod syd.

DBF har desuden tilbudt dækning til udskiftning af puds og rådrømte brædder på facader mod nord og øst på oprindelig bygning.

Det er herefter DBFs opfattelse at klagen vedrører skadernes omfang og erstatningens størrelse, idet klager, ud over det dækkede, har fremsat krav om udskiftning af alle spær på østvendt bygning, ved gavl mod syd og nord, samt udskiftning af alle facader inkl. indvendig konstruktion og dertil krav om dækning af forøgede byggeudgifter til efterisolering mm. Til opfyldelse af nyere energikrav, som er afvist af DBF. Klager har ligeledes fremsat krav om dækning af udgifter til dobbelt husførelse og teknisk bistand, som ligeledes er afvist af DBF.

Klager opfordres til at præcisere, hvis klagen omhandler yderligere klageforhold end dette.

Vedr. sagsforløbet

Klager overtog ejendommen, som er opført i 1928, den 29. september 2023 og har i den forbindelse tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF. Ejerskifteforsikringspolice fremlægges som bilag A. Ifølge salgsopstillingen er huset solgt som renoveringsprojekt eller byggegrund, pga. husets stand. Klager har fremlagt salgsopstilling og tilstandsrapport, som er udleveret i forbindelse med handlen.

Klager anmeldte den 20. oktober 2023, i forbindelse med renovering af ejendommen, blandt andet råd i ydervægge bag forsatsvægge og den 6. november 2023 anmeldte klager råd i tagbrædder. Anmeldelserne fremlægges som (bilag B og C).

Forholdene blev, blandt andre anmeldte forhold, besigtiget af DBFs besigtigelseskonsulent den 15. december 2023. Besigtigelsesnotater er fremlagt som bilag D og E.

Den 22. februar 2024, har DBF afvist dækning af ydervægge/facader. Der henvises til korrespondancen, som er fremlagt som bilag F.

Den 10. marts 2024 har klager fremsendt en indsigelse til skadesbehandleren sammen med yderligere billeder af konstruktionen omkring ydervæggene.

Den 4. april 2024 har skadesbehandleren fastholdt afvisningen og uddybet, at dækningstilsagnet til taget også omfatter forstærkning af spær mod øst.

Den 20. maj 2024 retter klagers rådgiver henvendelse til DBFs klageafdeling, idet der blandt andet er uenighed omkring afgørelsen omkring ydervægge, ligesom der er spørgsmål til det dækningstilsagn, som skadesbehandleren har fremsendt vedrørende taget.

Den 25. juni 2025 har DBFs klagebehandler oplyst klager, at der mangler informationer fra konsulenten, ligesom der er behov for oplysninger omkring klagers igangværende renovering af ejendommen, inden sagen kan klagebehandles.

DBF modtager den 27. juni 2024 et dokument fra klager, som er navngivet ”renoveringsbudget 31. august 2023”. Dokumentet er fremlagt af klager som bilag 4.

Den 2. juli 2024 har DBFs klagebehandler bedt om uddybning af planerne med renoveringen, samt fremsendelse af tilbud på de arbejder, som klager ikke selv skal udføre. I samme forbindelse er klager gjort opmærksom på, at der kan være behov for en genbesigtigelse på klagers ejendom, fordi der klages over omfang af allerede behandlede forhold, og da klagen indeholder oplysninger om nye forhold, som ikke tidligere har været behandlet.

Den 18. august 2024, har klagers rådgiver indbragt sagen for Ankenævnet. På daværende tidspunkt var sagen ikke færdigbehandlet hos DBFs klageafdeling. DBFs klagebehandler meddeler derfor klager den 4. november 2024, at der skal aftales en genbesigtigelse og gør opmærksom på, at DBF fortsat afventer at modtage uddybning omkring klagers renoveringsplan og tilbud på arbejder, som ikke skal udføres af klager selv.

DBFs besigtigelseskonsulent genbesigtiger, i forbindelse med klagebehandlingen af sagen, ejendommen den 8. november 2024. Besigtigelsesnotater fremlægges som bilag G, H og I.

Den 2. december 2024 fremsender DBFs klagebehandler klagesvar til klager, hvor der meddeles dækning til råd på facader mod nord og øst.

I samme forbindelse meddeles der dækning til udskiftning af rådrømte brædder på øst- og nordvendte facader (inkl. gavle).

I forbindelse med dækningstilsagnet meddeler klagebehandleren, at der skal indhentes en udtalelse fra en udførende håndværker, om reparation er mulig, eller om de pågældende facader skal udskiftes til nyt på de to facader, og at der i den forbindelse kan indhentes tilbud til brug for erstatningen.

DBFs klagebehandler afviser dækning til løse brædder under vindue mod syd samt indvendigt løst puds, idet der ikke er konstateret dækningsberettigende skader. DBF afviser dækning til rådskade i gulv ved køkken, idet omkostningerne til det påviste, efter konsulentens skøn, ikke ville overstige selvriskoen på 5.000 kr.

DBF har meddelt dækning til rådgiveromkostninger og opgjort en skønsmæssig erstatning til dette på 5.000 kr. inkl. moms.

Den 29. december 2024 har klager fremsendt 4. høringssvar til såvel klagebehandler som Ankenævnet for Forsikring.

Den 20. januar 2025 fremsendes erstatningsopgørelse til klager vedrørende facader. I samme forbindelse fastholdes afvisning af indvendig løs vægbeklædning mod syd, ligesom afvisningen vedrørende gulvet fastholdes på baggrund af omkostningerne til udbedringen. Erstatningsopgørelsen til rådgiveromkostninger fastholdes ligeledes. Tilbuddet, som erstatningen er opgjort efter, er fremlagt som bilag J.

Erstatningsopgørelse vedrørende tag sendes den 29. januar 2025. Tilbuddet er fremlagt som bilag K.

Klager har den 22. februar 2025 fremsendt 5. høringssvar til Ankenævnet for Forsikring og den 17. marts 2025 fremsendt en mail til DBFs klagebehandler med nye oplysninger vedrørende sydvendt facade (billeder) og rådskade ved køkken.

Den 3. april 2025 har DBF fastholdt de tidligere afgørelser men opfordret klager til, på baggrund af billederne vedrørende rådskade ved køkkenet, at indsende et tilbud angående dette forhold, ligesom klager er opfordret til at sende billeddokumentation vedrørende vindue mod syd, hvor placering kan konstateres.

Den 29. april 2025 har klager fremsendt 6. høringssvar til Ankenævnet. Høringssvaret er ikke sendt til DBFs klagebehandler, som således ikke har behandlet indsigelsen internt i DBFs klageafdeling.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF, ud over de dækkede rådskader ved nord- og øst-facade, også skal dække udgifter til udskiftning af facade mod syd og nordvest, og at erstatningsopgørelsen skal ske i henhold til det af klager fremlagte tilbud i bilag 5.

Klager kræver desuden, at DBF, ud over det dækkede ved tag og tagbrædder på den østvendte sidebygning og tag ved yderste spærfag mod nord og syd, skal dække en komplet udskiftning af spærkonstruktionerne i de pågældende områder, fremfor forstærkning af eksisterende spær, som er det, der er indeholdt i dækningen fra DBF.

Klager kræver, at erstatningen for de samlede forhold ved både tag og facader opgøres til 672.585,00 kr. inkl. moms, i overensstemmelse med det af klager fremlagte tilbud i bilag 5, og gør gældende, at der ikke kan ske afskrivning i forbindelse med udbedringen af facaderne.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 29. september 2023 var forhold ved tag og facader, ud over det som allerede er dækket, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller gav nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Der er tale om et enfamiliehus, opført i 1928, med senere tilbygninger. Husets oprindelige ydervægge er opført som en trækonstruktion og er delvist beklædt med facadepuds (udført med hønsenet) og delvist med skalmur. Ydervæggene er opført som uisolerede. Indvendigt er der opført forsatsvægge med celotex.

Taget er udført som tagpap tag på underlagsbrædder, uden isolering. Taget er senere efterisoleret med polystyren.

Råd i ydervægge (bag facadepuds)

DBFs besigtigelseskonsulenter har ved genbesigtigelse på ejendommen konstateret råd i det yderste lag brædder på nederste del af facade mod nord og delvist nederst på facade mod øst, ligesom der er konstateret råd på gavle mod både nord og øst. Forholdene gør sig gældende i den oprindelige del af bygningen.

Der er tale om facader, som udvendigt er med puds, oplagt med hønsenet. Konstruktionerne vurderes at være de oprindelige. Der henvises i denne forbindelse til besigtigelsesnotaterne i bilag D og G.

DBFs besigtigelseskonsulenter har ikke konstateret råd på facaden mod syd, som yderst er beklædt med skalmur.

Det bemærkes i denne forbindelse for god ordens skyld, at klager indledningsvist har anmeldt løstsiddende brædder på bagmuren mod syd, som er afvist af DBFs klagebehandler, idet der ikke er påvist dækningsberettigende skader eller påvist, at forholdet har haft betydning for konstruktionerne, inden den igangsatte renovering af ejendommen. Der henvises i denne forbindelse til besigtigelsesnotat i bilag H samt e-mail af 20. maj 2025 fra klagers rådgiver og klagesvaret fra af 2. december 2024 fra DBF til klagers rådgiver.

Klager har efterfølgende, i forbindelse med nedrivning af de indvendige brædder på bagmuren, fremsendt billeder af, hvad der angiveligt er brædder under vinduet i den sydvendte facade. Der henvises i denne forbindelse til bilag L, som er fremsendt med klagers mail af 17. marts 2025.

Klager har i sit 6. høringsvar udspecificeret, hvilke billeder der skulle vedrøre den sydvendte facade. Der henvises i denne forbindelse til bilag 6 og 7, fremlagt af klager.

DBFs besigtigelseskonsulent har gennemgået klagers fremlagte billeder nr. 8581 og 8582, som angiveligt skulle vedrøre området under vinduet mod syd (klagers bilag 6 og 7).

DBFs besigtigelseskonsulent har i den forbindelse vurderet, at der ikke er tale om råd, som har betydning for konstruktionens bæreevne. Der henvises i denne forbindelse til bilag M.

DBFs besigtigelseskonsulent har vurderet, at der er tale om en mindre, ældre skjold og har i denne forbindelse lagt vægt på, at facaden her udvendigt er med skalmur, og således ikke er udsat på samme måde som den nord- og østvendte facade, som alene er beklædt med puds direkte på brædderne.

Der henvises i denne forbindelse til besigtigelsesnotatet i bilag G, hvor det fremgår, at der ikke er skader på konstruktionen inden nedrivningen af den indvendige bræddebeklædning, ligesom der ikke er målt forhøjet fugt i konstruktionen mod syd.

DBF har tilbudt dækning til udskiftning af brædder og puds på hele facaden mod nord og øst (inkl. gavlene mod nord og øst).

Erstatningen er opgjort på baggrund af tilbuddet som er fremlagt i Bilag J.

For god ordens skyld præciseres det, at der ikke er meddelt dækning til beklædning på den sydvendte gavl – hverken i forbindelse med skadesbehandlingen eller klagebehandlingen. Under skadesbehandlingen og dækning af skader er der meddelt dækning til rådrømte underlagsbrædder i det yderste spærfag mod sydvendt gavl, men der er ikke meddelt dækning til brædder på gavlen, idet der ikke er påvist rådskeer ved dette. Der henvises til vedlagte korrespondance, samt foto 9 i besigtigelsesnotat i bilag G og foto 3 i besigtigelsesnotat i bilag D.

Det af klager fremsendte tilbud (bilag 5), omfatter en komplet udskiftning af bygningens facader og forholder sig ikke til de konkrete dokumenterede forhold ved facaderne. I tilbuddet er der ligeledes indeholdt indvendige arbejder (dog ikke malerarbejde), som er indeholdt i klagers igangsatte renovering.

På baggrund af ovenstående er det DBFs opfattelse, at klager ikke har påvist, at der ved klagers overtagelse af ejendommen den 29. september 2023 var forhold ved den sydvendte facade, som udgjorde en skade eller gav nærliggende risiko for skader, som kan begrunde en komplet udskiftning heraf. Klagers krav om dækning af komplet udskiftning af den sydvendte facade bør afvises, jf. betingelsernes pkt. 3.1.

Det er DBFs opfattelse, at det indhentede tilbud i bilag J er tilstrækkeligt til at udbedre de dækningsberettigende rådskeer på den oprindelige bygnings facader (som er begrænset til den nordvendte og østvendte facade inkl. gavle).

Klagers krav om yderligere dækning til udskiftning af sydvendt facade bør derfor afvises.

Afskrivning Facader

Klager gør gældende, at der, for så vidt angår facadepuds, ikke kan ske afskrivning, idet den dækkede skade ikke findes ved selve facadepudsen.

DBF skal i denne forbindelse gøre gældende, at afskrivning foretages, når der, i forbindelse med udskiftning af en beskadiget bygningsdel, er tale om en levetidsforlængende udbedring, ligesom afskrivning sker bygningsdel for bygningsdel.

Det er ikke en betingelse, at den berørte bygningsdel, som afskrivningen vedrører, i sig selv er skadesramt, når der er tale om en tabelført bygningsdel, som udskiftes og der i den forbindelse sker en levetidsforlængelse – dette er fastslået i flere tilfælde af Ankenævnet.

På de dækkede facader mod øst og nord er der tale om en komplet udskiftning af pudslaget, som er udført med hønsenet på træunderlaget (brædderne som er rådrømte). Der er således tale om en levetidsforlængende udbedring af pudslaget (puds på træ), som fremgår under ”vægkonstruktioner”, som tabel J. Der henvises i denne forbindelse til afskrivningstabellerne, som findes i forsikringspolice, fremlagt i bilag A.

Det er DBFs opfattelse, at der, uanset at den dækningsberettigende skade findes i de rådrømte brædder, som danner underlag for pudslaget, er tale om et udbedringsarbejde, der medfører en levetidsforlængelse på ejendommens yderste slidlag (puds på træ), og at der derfor skal ske afskrivning i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 5.3 og bilag a, tabel J.

Da facadepudslaget er mere end 50 år gammelt, sker der afskrivning til 20% af udbedringsomkostningerne. For så vidt angår brædderne, som danner underlag for pudslaget, gør klager gældende, at der er tale om en særskilt bygningsdel, som ikke i sig selv, kan omfattes af tabel G vedrørende konstruktionstræ, ligesom klager gør gældende at konstruktionstræet ikke kan udgøre en integreret bygningsdel af det yderste pudslag på facaderne.

Det er DBFs opfattelse, at der ikke kan foretages afskrivning på brædderne i sig selv. DBF er derfor indstillet på at opgøre erstatningen, for så vidt angår brædderne, uden afskrivning, hvorefter erstatningen kan opgøres til 58.337,50 kr. inkl. moms, svarende til 20% af tilbudsprisen til facadepuds og 100% af prisen til de bagvedliggende brædder.

Der henvises i denne forbindelse til bilag J, side 2, som omfatter udspecificering af tilbuddet til facaderne mod nord og øst.

Der gælder fortsat en selvrisiko på 5.000 kr. som fratrækkes ved erstatningens udbetaling. Erstatningsudbetaling sker som beskrevet i mail af 20. januar 2025.

Rådskade ved oprindeligt køkken.

Der er enighed om, at der er en rådskade ved gulv og vægge i køkken. Gulvet er opført som brædder og har dannet underlag for køkkenskabe. På væggen har der været opsat celotexplader. Ydervæggen er beklædt med skalmur som på den sydvendte facade.

I besigtigelsesnotat af 11. november 2024, fremlagt som bilag I, har DBFs besigtigelseskonsulent forholdt sig til skaderne på gulvkonstruktionen og har i den forbindelse vurderet, at der kan ske en partiel udbedring ved udskiftning af de rådrømte brædder i gulvet til en plade, som kan danne underlag for køkkenskabe. Ved besigtigelsen var der enighed om, at rådskaderne i gulvet var begrænsede, og at udbedring ikke ville overstige 5.000 kr.

Klager har efterfølgende fremlagt billeder af konstruktionen, efter at der er åbnet yderligere op. Der henvises til bilag L og klagers bilag 6 og 7.

DBFs besigtigelseskonsulent har, efter vurdering af billederne, oplyst, at han er enig i, at der er tale om råd, som skal udbedres. Der henvises til bilag M.

DBF har i mail af 2. december 2024 og mail af 4. april 2025 opfordret klager til at fremsende et tilbud på en partiel reparation i området, hvis udbedringsomkostningerne overstiger 5.000 kr., jf. betingelsernes pkt. 4.12. Den 20. januar 2025 har DBF uddybet, at forholdet er dækket, hvis udbedringsomkostningerne kommer over 5.000 kr.

I den forbindelse bemærkes det, at DBF ikke er forpligtet til at indhente tilbud til udbedring af skader, men alene er forpligtet til at opføre en korrekt erstatning til udbedring af det konstaterede. I mail af 20. januar 2025, uddybes det også, at forholdet ikke er indeholdt i tilbuddet, idet der ved den fælles besigtigelse var enighed om, at udbedringsomkostningerne til råd i gulv ved køkkenet var begrænsede.

Konsulenten skønner, at når de nye oplysninger omkring køkkenet, hvor der er konstateret yderligere råd i væggen under vinduet (nordvest vendt hjørne) medtages, vil omkostningerne til udbedring af fugtskaden beløbe sig til maksimalt 10.000 kr. Der henvises i denne forbindelse til bilag M.

Udbedringen kan ske indefra, ved at de rådrømte gulvbrædder, i et område af 0,5-1 kvm., udskiftes til en spånplade eller lignende, som kan danne underlag for køkkenelementer og evt. gulvbelægning.

På væggen skal rådrømte brædder, af maksimalt 4-5 lbm. under vinduet (omkring rørinstallationen) og lige til højre for vinduet (set indefra), skiftes til tilsvarende brædder, som kan danne underlag for vægbeklædning.

DBF er indstillet på at opføre erstatning svarende til 10.000 kr. inkl. moms, svarende til konsulentens skøn.

Der gælder en selvrisiko på 5.000 kr. som fratrækkes ved erstatningens udbetaling.

Alternativt opfordres klager igen til at fremsende et tilbud, som omfatter en partiel reparation, som beskrevet af konsulenten.

Klager har fremlagt et tilbud (bilag 5), som omfatter udskiftning af hele væggen mod nordvest – herunder også skalmur (udvendigt), de- og genmontering af vindue, samt indvendige arbejder (bortset fra malerarbejder).

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der er skader under vinduet i køkkenet (nordvestlige hjørne af bygningen), som kan begrunde en komplet udskiftning af facade og vindue i området, jf. betingelsernes pkt. 3.1, som er det, klager kræver dækket, i henhold til tilbuddet i bilag 5, som klager har fremlagt.

Det er herefter DBFs opfattelse, at tilbuddet som klager har fremlagt, ikke kan danne grundlag for en erstatningsopgørelse, vedrørende forholdet omkring råd bag køkkenelementer i bygningens nordvestvendte hjørne.

Det bemærkes for god ordens skyld, at der, for så vidt angår vinduet, er en anmærkning i tilstandsrapportens pkt. 4, som vedrører nedbrud i vinduer – herunder også vinduet i køkkenet, som er omfattet af det af klager fremlagte tilbud.

Det bemærkes desuden, at klager allerede forinden anmeldelsen til DBF, og inden overtagelsen af bygningen, havde planlagt en større indvendig renovering, som også vedrørte vægbeklædning og forsatsvægge indvendigt. Der henvises i denne forbindelse til klagers renoveringsprojekt, i klagers bilag 4 og klagers skadesanmeldelse i bilag B. Allerede af den grund vil det fremlagte tilbud i bilag 5, som angiver en samlet pris på udskiftning af hele facaden mod nordvest, ikke danne grundlag for erstatningsopgørelsen.

Råd i tagkonstruktion.

Klager kræver, at erstatningen til tagkonstruktionen opgøres på baggrund af tilbuddet fremlagt af klager i bilag 5, som, ud over det dækkede fra DBF, omfatter helt ny spærkonstruktion på sidebygningen (mod øst på den oprindelige bygning), og nye spær på spærfagene mod syd og nord på den oprindelige bygning.

DBFs skadesbehandler har meddelt dækning til udskiftning af tag på sidebygning og yderste spærfag mod syd og nord. I den forbindelse er der også meddelt dækning til forstærkning af spær, som er indeholdt i tilbuddet, som erstatningen er opgjort efter. Erstatningen er opgjort til 21.750 kr. inkl. moms. Tilbuddet er fremlagt som bilag K.

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 22. december 2023 (bilag E) og besigtigelsesnotat af 11. november 2024 (bilag I), at der er rådskader i underlagsbrædderne for tagpap på sidebygningen mod øst (på den oprindelige bygning), og i de yderste spærfag mod nord og syd på den oprindelige bygning.

Der er ikke påvist skader i spærkonstruktionen som medfører, at denne skal skiftes fuldstændigt, men der skal forstærkes spær mod øst (på sidebygningen).

Forholdet skyldes ældre utætheder. Der måles ikke fugt i forbindelse med besigtigelserne.

DBFs besigtigelseskonsulent har vurderet, at der, i et mindre område helt ude mod den østvendte gavl, skal regnes med forstærkning af spær, men der er dog ikke behov for udskiftning.

Klager har gjort gældende, at der skal ske udskiftning, men har ikke fremlagt dokumentation for, hvor der skulle være råd i spærene, som kan begrunde en fuldstændig udskiftning af spærkonstruktionen.

På baggrund af ovenstående er det DBFs opfattelse, at klager ikke har påvist forhold, som udgjorde en skade eller gav nærliggende risiko for skader i ejerskifteforsikringens forstand ved tagkonstruktionen, ud over det dækkede ved den østvendte sidebygning og de to spærfag yderst mod hhv. syd og nord.

Det bemærkes hertil, at tilbuddet, som erstatningen er opgjort efter, er udarbejdet efter en fælles besigtigelse af forholdene på ejendommen, hvor både DBFs besigtigelseskonsulent og klager var til stede sammen med den tilbudsgivende håndværker.

Konstruktionerne i taget var synlige, hvorfor den tilbudsgivende håndværker har haft mulighed for at vurdere de tilstedeværende råds-kader, inden tilbudsafgivningen.

Det er derfor DBFs opfattelse, at klagers krav om udskiftning af spærkonstruktion bør afvises, og at erstatningsbeløbet er tilstrækkeligt til udbedring af de påviste råds-kader i tagkonstruktionen.

Klagers krav bør derfor afvises.

Selvrisiko

Klager har i sit 5. høringssvar sat spørgsmålstejn ved antallet af selvriskici. Det står uklart, om klager fortsat er uenig i dette punkt, herunder om klager ønsker, at ankenævnet tager stilling til forholdet.

For god ordens skyld gør DBF i denne forbindelse gældende, at antallet af selvriskici beregnes ud fra skadesårsagerne.

Det er DBFs opfattelse, at der i forbindelse med de særskilte skader, på hhv. tag, facader mod nord og øst og råds-kade omkring de ældre rørinstallationer i køkkenet (gulv og ydervæg), er i alt 3 selvriskici af 5.000 kr.

Forøgede byggeudgifter

I klagers 5. høringssvar gør klager krav på dækning af udgifter til forøgede byggeomkostninger, herunder til efterisolering mm. Omkostningerne er indeholdt i det af klager fremlagte tilbud i bilag 5, men er i øvrigt ikke udspecificeret. Det står også uklart, om klager fortsat ønsker, at nævnet tager stilling til dette.

Det bemærkes, at klager selv har iværksat en større renovering af ejendommen, hvor den mængde isolering (polystyren), som var i tagkonstruktionen, er blevet fjernet. Isoleringen er ligeledes anmærket i tilstandsrapportens pkt. 10.

Klager har selv fjernet indvendige vægbeklædninger mm., som har været uisolerede.

DBF har adspurgt en nærmere beskrivelse af planen for renoveringen fra klager, inkl. tilbud og lignende på de arbejder, som klager ikke selv havde planlagt at udføre. DBF har ikke modtaget dette.

Det fremgår af klagers budget, som er dateret allerede inden handlens indgåelse og inden udarbejdelse af tilstandsrapport og salgsoptilling, at der var planer om renovering af ejendommen. Det fremgår af salgsoptillingen, at huset er solgt som renoveringsprojekt eller byggegrund. Klager er udførende håndværker, og har tidligere renoveret ældre huse. Der henvises i denne forbindelse til klagers bilag 2 og 4, samt DBFs bilag N.

På denne baggrund er det DBFs opfattelse, at det er op til klager at dokumentere, at der, ud over de dækkede skader, er lidt et økonomisk tab, som ikke har været indeholdt i den planlagte renovering.

Desuden skal DBF gøre gældende, at de dækkede arbejder ikke udgør en væsentlig ændring eller lignende, som kan medføre, at der i forbindelse med de dækkede arbejder skal opfyldes nyere energikrav i henhold til byggelovens §2.

I forbindelse med dækningen, til tag og facade mod nord og øst, foretages der reparationer på den eksisterende bygning. På facaderne mod nord og øst er det det yderste pudslag og den yderste del af facadebeklædningen, som skiftes. Der er i den forbindelse ikke meddelt dækning til de indvendige dele. Henset til at der er tale om en reparation af den udvendige skal på ejendommen, er det DBFs opfattelse, at der ikke er krav om efterisolering mm.

For så vidt angår tagkonstruktionen, er dækningen begrænset til tagpap på en del af bygningen mod øst, svarende til cirka 12 kvadratmeter, ligesom der er tale om 2 spærfag mod nord og øst. Der er i den forbindelse ikke krav om, at der opfyldes nyere energikrav mm. Der henvises i denne forbindelse til byggelovens §2.

Klagers krav bør derfor afvises.

Genhusning/dobbelt husførelse

Klager har i sit 5. høringssvar fremsat krav om dækning af udgifter til dobbelt husførelse. Kravet er udokumenteret.

Det står uklart, om klager fortsat ønsker, at Nævnet skal tage stilling til dette forhold, idet punktet ikke er nævnt i klagers 6. høringssvar. DBF skal dog alligevel, for god ordens skyld, bemærke følgende:

Det følger af forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.3., at nødvendige genhusningsudgifter kan dækkes, hvis udbedringsarbejderne gør huset ubeboeligt.

I forbindelse med klagen til Ankenævnet for forsikring af 18. august 2024, har klager oplyst, at det ikke har været meningen, at huset skulle bebos, men at klager skulle renovere huset løbende i sin fritid. Det bemærkes, at klager har sin folkeregisteradresse på en adresse beliggende mindre end 200 meter fra den forsikrede ejendom. Der henvises i denne forbindelse til bilag P.

Det er herefter DBFs opfattelse, at klager ikke har dokumenteret, at der i forbindelse med udbedringen af de dækkede forhold, vil være et nødvendigt behov for genhusning.

DBF gør desuden gældende, at der ikke i forbindelse med behandlingen af sagen er handlet ansvarspådragende, som vil kunne medføre erstatningsansvar uden for forsikringsbetingelserne.

Klagers krav på omkostninger til dobbelt husførelse bør derfor afvises.

Teknisk bistand

Klager har i sit 5. klagesvar fremsat krav om dækning af udgifter til teknisk bistand til brug for af-dækning og omfangsbedømmelse af skaderne på ejendommen, jf. betingelsernes pkt. 3.6.2. Kravets størrelse er udokumenteret.

DBF skal i denne forbindelse gøre gældende, at klager ikke er godtgjort eller antageliggjort, at der er behov for yderligere undersøgelse af rådskaderne.

I den forbindelse bemærkes det, at de af DBF dækkede skader ved facader og tag, er besigtiget af 2 besigtigelseskonsulenter, og at der desuden er foretaget en fælles besigtigelse af facader og tag,

hvor tilbudsgivende håndværker kunne se de blotlagte konstruktioner. Der er ikke fremlagt dokumentation, som kan føre til, at der er behov for yderligere undersøgelse."

Klagerens repræsentant har i brev af 15/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Skadernes karakter og omfang

- Klager har dokumenteret omfattende rådskader i ydervægge og tagkonstruktion, som er konstateret ved destruktive indgreb efter overtagelsen.
- Rådskaderne i nord-, øst- og sydvendt facade samt i køkkengulv og gavle er ikke nævnt i tilstandsrapporten og var skjulte for klager.
- DBF har oprindeligt den 22. februar 2024 afvist dækning af ydervægge/facader, men efterfølgende i perioder anerkendt dele af skaderne – men uden en tilstrækkelig og helhedsorienteret revurdering. Først efter [repræsentants] involvering har DBF anerkendt delvis dækning af skaderne i/på bygningen. DBF har ikke givet tilfredsstillende svar på, hvorfor f.eks. hele væggen opbygning ikke anses som dækningsberettiget – særligt når der nu er fremlagt dokumentation for råd i både øvre og nedre dele.

Tilstandsrapportens mangler og betydning for sagen

Tilstandsrapporten (s. 25) beskriver ydervæggene som "hulmur, facader af murværk med puds", hvilket giver det klare indtryk, at der er tale om et muret hus.

Reelt er huset imidlertid primært opført i træ og sidenhen forsynet med et pudslag – en væsentlig afvigelse, som ikke blot er en faktuel fejl, men som også har betydning for forståelsen af bygningens styrke, vedligeholdelsesbehov og modtagelighed for skade.

Klager er bekendt med, at selve det forhold, at en bygningsdel består af et andet materiale end anført i tilstandsrapporten, ikke i sig selv udløser dækning, jf. bekendtgørelsens bilag 1, punkt 6 k. Det ændrer dog ikke ved, at den fejlagtige beskrivelse udgør en svækkelse af tilstandsrapportens samlede troværdighed – og i denne sag bidrager til at forklare, hvordan omfattende rådskader kunne forblive skjulte.

Det handler således ikke om selve materialeafvigelsen, men om at den reelt medvirkede til, at skadernes karakter og risiko ikke blev afdækket korrekt. Tilstandsrapportens misvisende materialeangivelse må derfor indgå i vurderingen af, om skaderne på ydervæggene fremstod som skjulte og ikke burde forudses på baggrund af rapporten.

- Tilstandsrapporten nævner lidt løst puds, men bemærk venligst, at det alene er indvendigt i kælderen og ikke i forhold til udvendige facader i stueplan.
- Der er slet ikke nævnt noget om jordoplæg mod nord eller afblændede vinduer i tilstandsrapporten, hvilket er forhold, som har haft direkte betydning for fugtforholdene.

DBF har ikke forholdt sig til spørgsmålet om de klart forkerte beskrivelser af bygningens konstruktioner i tilstandsrapporten, eller til at de nævnte forhold burde have været beskrevet, jf. praksis hos Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige og den omstændighed at tilstandsrapporten i relation til ejerskifteforsikringen er klart forkert i sin beskrivelse af bygningens tilstand, idet bygningen fremstår med omfattende skader.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Det er lige præcis tilfældet i den aktuelle skadesag.

Der er også konstateret skjulte skader, som ikke umiddelbart kunne konstateres ved en visuel besigtigelse, da tilstandsrapporten blev udarbejdet. Skjulte skader på bygningen med betydning for bygningens holdbarhed, brug og byggetekniske værdi er efter klagers opfattelse dækningsberettigede skader under en ejerskifteforsikring.

Byggetekniske forhold og dækningsberettigelse

- Ydervægskonstruktionen er ændret siden opførelsen – hvilket har skabt utilstrækkelig ventilation og opfugtning.
- Klager henviser til kendelserne 83851 og 82901, som viser, at efterfølgende ændringer i konstruktionen skaber en nærliggende risiko for skade og dermed give dækning.

DBF har ikke forholdt sig til disse kendelser eller deres relevans for vurderingen af, om skaden burde anses som dækningsberettiget i større omfang end hidtil anerkendt under ankenævnsbehandlingen.

Renoveringsplan og årsagsforhold

- Klager har fremlagt renoveringsbudget fra august 2023 – udarbejdet før overtagelsen – og har oplyst, at ydervægge og tagkonstruktion ikke var planlagt renoveret. Budgettet omfatter alene dele af kælder, badeværelse, vinduer og overflader.
- DBF har fastholdt en fuldstændig udokumenteret formodning om, at skaderne må have indgået i et planlagt renoveringsarbejde, uanset at klager har dokumenteret det modsatte. DBF henviser blandt andet til en artikel fra 2017 om tidligere renoveringsprojekter udført af klager samt til fjernet isolering og vægbeklædning, som blev fjernet da tegn på skader blev konstateret og derfor måtte der ske en omfangsbestemmelse.
- Klager må fastholde, at sådanne forhold intet har med denne sag at gøre. Den omtalte artikel vedrører andre ejendomme og dokumenterer ikke klagers hensigter ved køb af den aktuelle bygning mange år senere.
- Hvad angår isolering, henviser DBF til tilstandsrapportens punkt 10, hvor det er anført, at der i loftrummet findes polystyren. Klager bemærker, at dette alene omtales i relation til brandrisiko, og intet sted nævnes manglende isolering i ydervægge eller vægbeklædninger.
- Det er derfor ikke dokumenteret – eller blot sandsynliggjort – at klager forventede at efterisolere vægge som led i et påtænkt renoveringsarbejde. Efterisolering sker i denne sag som en nødvendig følge af udbedring af konstaterede rådskeader – og må betragtes som omfattet af dækningen for forøgede byggeudgifter, jf. forsikringsbetingelserne og praksis i nævnet.

DBF har ikke anerkendt, at det er dokumenteret, at ydervæggene faldt uden for den budgetterede renovering.

DBF strækker sig urimeligt langt i bestræbelserne for at undgå eller nedsætte den erstatning, som klager mener at have krav på i forbindelse med de konstaterede skader i bygningen, som ikke blev beskrevet i tilstandsrapporten og/eller var skjulte i konstruktioner.

Sagsbehandling og tidsforløb

- Skadesanmeldelse: 30. okt. 2023
- Først afvist: 22. feb. 2024
- Klager sendt: 10. marts → rykker: 20. maj og 10. juni → fortsat intet konkret svar.
- Først efter indgivelse til Ankenævnet udviste DBF vilje til delvis dækning.

- Dags dato skriver vi 2. juli 2025 og skadesagen har nu varet i 20 måneder eller snart 2 år.

DBF har ikke forholdt sig til, hvorfor sagen ikke blev vurderet seriøst og rettidigt tidligere. Det har påført klager ventetid og dobbelt husførelse – og deraf følgende økonomisk tab ud over at det skabte behov for bistand over for DBF.

Præcisering af klagepunkter

Klager kan bekræfte, at sagen – ud over de skader, som DBF har anerkendt delvist dækning for efter sagens indbringelse for Ankenævnet – vedrører følgende centrale forhold, som klager fortsat påklager:

- Skadernes fulde omfang, herunder dækning af hele facader og spærkonstruktioner, hvor klager gør gældende, at rådskaden er gennemgående og en mindre partiel reparation, ikke er tilstrækkelig til at udbedre skaden byggeteknisk korrekt og tilstrækkeligt, hvorfor den tilbudte dækning ikke giver klager den dækning han har krav på fra ejerskifteforsikringen.
- Dækning for nødvendige følgearbejder, herunder efterisolering og opfyldelse af gældende energikrav, jf. dækningsmuligheden for "Forøgede byggeudgifter".
- Dækning for teknisk bistand – begrundet i både sagens kompleksitet og den nødvendige vurdering af de tilbud, DBF har ladet indhente.
- Dækning af merudgifter ved dobbelt husførelse og ekstra varmemeforbrug, da huset ikke kunne bebos pga. den forsinkede udbedring.
- Fuld dækning af dokumenteret rådgiverbistand og forrentning af denne udgift.

Skulle der være tvivl om sagens afgrænsning, kan klager præcisere, at sagen naturligvis ikke omfatter skader, der er erkendt og opgjort korrekt af DBF – men alene omfatter alle øvrige skader, hvor dækning er delvis, mangelfuld/utilstrækkelig eller afvist.

Klager fastholder klagen og bemærker følgende til det hidtidige forløb og DBFs bemærkninger.

Skadebehandlings forløb og klagers berettigede forventning om en reel og fair behandling

DBF har i perioden fra 30. oktober 2023 til og med klagens indgivelse 18. august 2024 ikke foretaget en reel revurdering af dækning for skader på ydervægge, trods flere klager og rykkerhenvendelser (senest den 20. maj og 10. juni).

Først efter klagens fremsendelse har DBF delvist anerkendt visse forhold, uden samlet begrundelse for tidligere afslag.

Klager havde ved indtegnelse af ejerskifteforsikringen ingen forbehold vedrørende ydervægge – og måtte derfor have en berettiget forventning om dækning ved skjult skade, som ikke fremgik af tilstandsrapporten. DBFs henvisning til husets alder kan ikke i sig selv begrunde afvisning, da erstatningen i sådanne tilfælde reguleres via afskrivningstabellerne, når det er muligt at anvende tabelafskrivning.

Om materialefejl og undtagelsesbestemmelsen i Bekendtgørelsens bilag 1, punkt 6 k.

Klager er opmærksom på, at undtagelsesbestemmelsen i bilag 1, litra k til bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer præciserer, at "det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten" ikke i sig selv er omfattet af formuleringen om "fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt."

Ankenævnet for Forsikring

21.

102141

Dette skal dog læses i kontekst: undtagelsen vedrører alene tilfælde, hvor der ikke foreligger skade.

Det at konstruktionen f.eks. er træbeklædt frem for muret, medfører ikke i sig selv dækning – men fratager den heller ikke dækning når der faktisk foreligger en fysisk skade af væsentlig karakter.

I denne sag er det ikke det ændrede materiale, men derimod rådskaderne i konstruktionen (både i øvre og nedre del af ydervægge og gavle), der udgør dækningsberettigede forhold – og de er desuden ikke anført i tilstandsrapporten, som fejlagtigt har angivet huset som muret.

Det forhold, at huset viser sig at være opført som træhus med efterfølgende puds påført en år-række senere i stedet for at være muret, er ikke i sig selv udtryk for et dækningsberettiget forhold – men det er afgørende for forståelsen af, hvordan rådskaderne kunne opstå uden at blive konstateret i tilstandsrapporten. Det understøtter netop, at der er tale om reelle, skjulte bygnings-skader, og ikke blot materialeafvigelse. Undtagelsen i § 6 k kan derfor ikke finde anvendelse i denne sag.

Væsentlige punkter, som klager mener at DBF ikke har besvaret eller uddybet tilstrækkeligt

Emne	Klagers bemærkning
Manglende revurdering (ydervægge)	Klager har fremsendt renoveringsbudget og fotos – DBF har ikke givet endeligt svar på dækning
Terræntildækning mod nord	Terræn ca. 30 cm op ad facade blev konstateret – burde have været nævnt i TR. DBF har ikke kommenteret

Og økonomi med at ændre/løse dette er ikke medregnet i tilbuddet fra DBF-håndværkeren, så vidt klager kan udlede det af tilbuddet.

Konstruktionsændringer og fugt	Ændringer i opbygning (bl.a. forsatsvæg, udhus) har medført opfugtning – jf. praksis i kendelser
Kendelser (83851 og 82901)	DBF har ikke forholdt sig til disse – som underbygger at ændret konstruktion kan udløse dækning
Merudgifter (varme/genhusning)	DBF har ikke taget stilling til disse tab, som klager dokumenterer hænger sammen med skaderne
Rådgiverudgift (restbeløb og forrentning)	DBF har anerkendt delvist beløb, men har endnu ikke oplyst om forrentning i henhold til FAL § 24
Afskrivning (puds og skalmur)	DBF har ikke dokumenteret skade på selve puds/murværk – afskrivning derfor ikke berettiget, jf. praksis

I opgørelsen fra DBF for udbedringen af taget, har DBF ikke medregnet tagpap-delen - kun udskiftning af træ og forstærkning af spær.

Klager har først i forbindelse med sidst fremsendte fra DBF, set deres besigtigelsesrapporter, selv om klager tidligere selv har efterspurgt dem flere gange hos DBF. Klager har derfor ikke haft mulighed for at kommentere på dem før under ankenævns sagen.

Om klagens berettigelse

Klager har ikke kun sandsynliggjort, men endog fremlagt dokumentation, herunder:

- Fotos af skaderne som på tidspunktet er blotlagt og tilhørende plantegning
- Renoveringsbudget fra 21. august 2023
- Faktura for rådgiverbistand
- Henvisning til nævnspraksis (kendelser)
- Tilbud på udbedringerne.

DBF har modtaget alle relevante oplysninger – herunder bevis for, at skaderne ligger uden for klagers planlagte arbejder. At DBF fastholder spørgsmål om bygningsændringer og byggetilladelser, på trods af renoveringens beskedne karakter, opleves som unødigt forsinkelse og et ønske om at trætte klager og sagens fremdrift samt forsøge at stille klager i et dårligt lys i ankenævnsbehandlingen.

DBF har i sine bemærkninger henvist til klagers fjernelse af vægbeklædning og isolering samt til en presseartikel fra 2017, hvor klager omtaler tidligere renoveringsopgaver. Klager må bemærke, at sådanne forhold ikke kan tillægges betydning for sagen. Artiklen vedrører et helt andet projekt og siger intet om hensigterne med den aktuelle ejendom, som blev købt mange år senere. At DBF fastholder spørgsmål om bygningsændringer og byggetilladelser, på trods af renoveringens beskedne karakter og klagers dokumentation for omfang og formål, opleves som en forsinkende og unødvendig afsporing af sagen.

Om bevisbyrde – klagers forpligtelse til at sandsynliggøre

Klager gør opmærksom på, at det efter almindelige principper inden for ejerskifteforsikring ikke kræves, at klager beviser med sikkerhed, at en skade forelå på overtagelsestidspunktet. Det er tilstrækkeligt, at klager sandsynliggør, at den pågældende skade eller risiko herfor var til stede ved overtagelsen – hvilket også er gældende praksis i Ankenævnet.

Dette skyldes, at forsikringstager ofte ikke har adgang til de skjulte konstruktioner før overtagelsen, og derfor heller ikke kan forvente, at kunne dokumentere en skjult skade med sikkerhed.

Klager har i denne sag fremlagt billeder, tekniske vurderinger og dokumentation fra både egne og DBFs egne besigtigelser, som viser, at skaderne i facader og tagkonstruktion var til stede umiddelbart efter overtagelsen, og på grund af årsag og omfang naturligvis også inden overtagelsen.

Klager gør derfor gældende, at bevisbyrden er løftet med den fremlagte dokumentation – og endda i videre omfang end rent juridisk påkrævet, idet skaderne ikke blot er sandsynliggjort, men efterfølgende også reelt dokumenteret over for DBF og Ankenævnet.

Om løstsiddende og mørkfarvede brædder – nærliggende risiko for skade

Klager gør opmærksom på, at DBFs egen konsulent i tillægsnotatet af 4. juni 2025 udtaler, at et af brædderne ved sydgavlen fremstår mørkfarvet og foreslår, at området kan “behandles med svampedræbende middel”, om nødvendigt. Samtidig vurderes det, at brættet fortsat kan anvendes, og at det ikke fremstår rådangrebet.

Klager gør gældende, at netop den vurdering fra konsulenten understøtter, at der foreligger et forhold med nærliggende risiko for skade, hvilket er omfattet af dækningen i henhold til ejerskifteforsikringens punkt 3.1, jf. § 3, stk. 2 i bekendtgørelsen.

Et bræt, som er mørkfarvet, opfugtet og sidder løst i ydervæggen sammen med flere andre løstsiddende brædder, bør ikke ignoreres.

Løstsiddende brædder vil:

- kunne tillade vandindtrængen i konstruktionen og klager minder om, at klimaskærmen på en bygning skal være tæt
- medføre øget opfugtning og nedbrydning af byggematerialer i facaden
- udgøre en egentlig konstruktiv svækkelse, fordi løstsiddende brædder hverken stabiliserer konstruktionen mekanisk eller tætnes den klimamæssigt. De mister deres samvirke med den øvrige vægopbygning, hvilket øger risikoen for deformation (fx vridning, skævheder eller af forskydning ved vindlast), vandindtrængen og frostsprængninger. Særligt i ældre bygninger med træskelet og puds er brædderne en bærende og afstivende del af konstruktionen – og deres fastgørelse er derfor afgørende for både væggenes funktion og holdbarhed.

Om DBFs vurdering af fotodokumentation – fra skrivebordet uden en fysisk besigtigelse

Klager gør opmærksom på, at DBFs konsulent – ifølge selskabets egne bemærkninger – senest alene har gennemgået de fremlagte fotos og placeringsoplysninger fremsendt af klager i marts 2025.

Det fremgår ikke, at der efterfølgende er foretaget en egentlig besigtigelse eller kontrolmåling ved den sydvendte facade, efter at klager havde fjernet bræddebeklædningen og dokumenteret forholdene visuelt.

Konsulentens vurdering må derfor anses for at være baseret på skrivebordsanalyse og ikke på fysisk

besigtigelse af skadeområdet. Klager gør i den forbindelse gældende, at:

- Klager selv har dokumenteret forholdene med billeder og plantegning
- Ingen af parterne har foretaget fugtmåling eller destruktiv undersøgelse efter afdækning
- DBFs vurdering af skadens fravær står derfor på et usikkert grundlag, og DBF har ikke dokumenteret, at forholdet ikke udgør en skade eller nærliggende risiko for skade, men påstår blot at klagers fotos ikke påviser skader, selvom det fremgår tydeligt at der er skader i form af smuldrende/forvitret/rådskalet trædele i konstruktionen.

På den baggrund bør DBF's aktive fravalg af en fornyet fysisk besigtigelse efter klagers blotlægning og fotodokumentation – om der måtte være tvivl – komme klager til gode, navnlig når forholdet er skjult, og der er faglige uenigheder uanset direkte påviselige skader gennem fotodokumentation.

Om DBFs henvisning til isolering i tilstandsrapporten

Klager bemærker, at DBFs henvisning til isolering i tilstandsrapporten ikke vedrører de relevante dele af bygningen. Det nævnte polystyren i loftrummet omtales i rapporten alene i forhold til brandspredning, og der er intet anført om manglende, skadet eller utidssvarende isolering i ydervægge.

Tilstandsrapporten indeholder dermed ingen forbehold af betydning for vurderingen af, om der skal ydes dækning for forøgede byggeudgifter til efterisolering i forbindelse med udbedring af rådsråder i ydervægge. Tværtimod støtter den klagers synspunkt om, at sådanne følgearbejder ikke var forventelige og derfor skal dækkes som nødvendige, jf. gældende praksis.

Afskrivning på facadeudgifter – to konstruktioner er anvendt for facaderne

DBF har foretaget afskrivning på facadepuds med henvisning til Tabel J ("puds på træ").

Der er tale om to forskellige vægkonstruktioner på bygningen.

Facaden mod nord og øst, er brædder med puds som yderste lag. Facaderne ser dog ud til at være blevet pudset op igen senere.

På vest og syd facaderne, er det samme konstruktion, men her er der efterfølgende (formentlig i 69 da tilbygningen blev lavet) blevet muret en ny facade udenpå, så her er facaderne murede.

Klager tænker derfor, at en erstatningsopgørelse med fuld dækning på trækonstruktion og "kun" afskrivning på puds er tilfredsstillende for klager på nord og øst facader, hvor pudsen er skadet og ikke blot genetableres for at lukke en konstruktion efter destruktivt indgreb.

Konsekvenser for vurdering og afskrivning

Når facadepuds fjernes alene for at give adgang til den bagvedliggende beskadigede trækonstruktion, udgør det adgangsafhængige arbejder. Sådanne arbejder tilfører ikke bygningen fornyet funktionalitet, og nævnspraksis fastslår, at der ikke kan foretages afskrivning på elementer, der genetableres alene af den grund.

Dette bekræftes af kendelserne 101555 og 97192 og understøttes yderligere af, at DBF i seneste høringsvar selv har anerkendt, at der ikke skal foretages afskrivning på de bagvedliggende brædder - netop fordi de er bærende og beskadigede.

Dermed støtter selskabets egne tilpasninger i den tilbudte dækning i den her forbindelse også klagers påstand: at facadepudsen ikke kan afskrives, hvor den:

- ikke er beskadiget og blot genetableres for at lukke en konstruktion.

Klager gør ikke indsigelser i forhold til afskrivning ved partielle reparationer – fx i forbindelse med køkkengulv, hvor selskabet helt korrekt har opgjort dækning uden fradrag/afskrivning. Der ønskes alene korrekt sontring, jf. forsikringsbetingelserne, mellem adgangsafhængige og beskadigede bygningsdele.

Dækning for teknisk bistand

Der er tale om en samlet set større skadesag med indgreb i bærende konstruktioner og deraf følgende statiske problemstillinger. Det kræver en byggeteknisk baggrund at gennemskue disse problemstillinger og deres løsninger samt at føre tilsynet i den forbindelse.

DBF gør gældende, at klager ikke har dokumenteret behov for teknisk bistand. Hertil bemærker klager, at skadernes udbedring netop omhandler komplekse konstruktioner, skjulte skader og ad-

gangsmæssige forhold, som kræver teknisk vurdering – herunder sontringen mellem beskadigede og ubeskadigede lag samt vurdering af opbygningen, statiske issues m.m.

Der er heller ikke foretaget destruktive undersøgelser af hele vægkonstruktionen af DBFs konsulenter, og selskabet har efter "salamimetoden" anerkendt, at flere dele er skadet efter klagers egen blotlægning.

Det har derfor været nødvendigt, at klager har søgt og forsat, vil have behov for teknisk bistand til både skadesvurdering og afklaring af opbygningen, idet det utvetydigt er påvist, at der allerede i nuværende fund samlet set er tale om en såkaldt storskade med en vis kompleksitet.

Dertil kommer behovet for teknisk vurdering af de tilbud, DBF har indhentet, samt af de uoverensstemmelser mellem selskabets egne opgørelser og vurderinger.

Det er indlysende at DBF's egne konsulenter naturligvis går DBF's ærinde og ikke klagers ærinde i skadesagen og har til opgave, at sørge for at fremme en minimalistisk løsning snarere end en byggeteknisk korrekt og tilstrækkelig skadeudbedring.

Klager har fremlagt dokumenteret rådgiverudgifter, og gør gældende, at udgifterne må anses som dækket efter betingelsernes pkt. 3.6.2 – enten som nødvendig omkostning til konstatering af dækningsberettiget skade, eller som rimelig teknisk hjælp i forbindelse med vurdering af selskabets tilbud og kravsbehandling.

DBF har løbende justeret sine vurderinger efter klagers egne undersøgelser og dokumentation. Netop denne sags uforudsigelighed og behovet for at analysere selskabets tilbud og stillingtagen gør det sagligt og dækningsberettiget at anvende teknisk bistand, jf. betingelsernes pkt. 3.6.2.

Boligformål og nødvendigheden af dobbelt husførelse grundet fejlbehæftet skadebehandling

DBF anfører, at klager ikke havde til hensigt at bebo huset umiddelbart og dermed bestrider, at der foreligger behov for genhusning. Hertil bemærker klager, at det aldrig var hensigten, at der skulle gå flere år med forsinkelser, delvise afslag og fejlagtige afskrivninger, før huset kunne anvendes som bolig.

Klagers plan var at udføre sine egne begrænsede renoveringsarbejder og derefter at anvende huset til beboelse.

Det er alene på grund af DBFs langstrakte og ukorrekte skadebehandling, at skaderne endnu ikke er udbedret, og at klager har været nødsaget til at opretholde dobbelt husførelse – hvilket har påført klager betydelige merudgifter.

Det bemærkes desuden, at en kort fysisk afstand mellem to ejendomme ikke i sig selv kan begrunde afvisning af dækning for dobbelt husførelse eller merudgifter hertil, når dokumenterede forhold i forsikrings sagen beviser, at forsinkelsen skyldes selskabets ansvarspådragende skadebehandling og ikke klagers valg.

Klager fastholder kravet om dækning af dobbelt husførelse efter pkt. 3.6.3., idet ejendommen ikke kunne benyttes til beboelse som planlagt på grund af selskabets langvarige og mangelfulde skadebehandling, og ikke som følge af klagers frie valg. At skadebehandlingen var mangelfuld,

bekræftes netop af, at der efter indbringelsen for Ankenævnet er anerkendt delvis dækning flere gange.

Om klagers tilbud og vurderingen af udbedringsomkostninger

Klager har som led i skadesagens oplysning fremlagt et samlet tilbud fra autoriseret håndværker på udbedring af de påklagede skader, herunder facader og tagkonstruktion.

Tilbuddet dækker:

- Udbedring af dokumenterede rådskader i facader og spær, inkl. nødvendige adgangsarbejder og genetablering
- Overholdelse af gældende energikrav for ny facade- og tagopbygning, jf. BR18
- Ingen kosmetisk istandsættelse eller forbedringer – indvendige arbejder (inkl. malerarbejde) er udtrykkeligt udeladt.
- Teknisk realistiske tillæg for affaldshåndtering, miljøscreening og statisk rådgivning

Tilbuddet indeholder alene ydelser, der knytter sig til den beskrevne skadeudbedring og følger direkte af de skader, DBF helt eller delvist har anerkendt.

Klagers fremlagte tilbud bør derfor anses som saglig og teknisk forsvarlig dokumentation for omfang og omkostninger ved de nødvendige arbejder – og ikke udtryk for omfattende modernisering eller frivillig forbedring. Det afspejler skadens karakter og de krav, som gælder ved lovpligtig opbygning efter hel eller delvis udskiftning.

Om DBFs sene fremlæggelse af en fuldstændig irrelevant ældre artikel uden relation til dette hus

DBF har først sent i ankenævnsagen fremlagt en artikel fra 2017, hvoraf det fremgår, at klager tidligere har stået bag renovering af ejendomme. Klager har ikke selv fremlagt dette materiale, da det ikke har relevans for sagen og er helt uden betydning for købet af den aktuelle bygning.

Den nævnte artikel omhandler projekter, som ligger flere år før købet, og kan ikke erstatte eller overtrumfe det dokumenterede renoveringsbudget fra 2023, der viser, at de nu dokumenterede skader på tag og facader ikke var planlagt udbedret.

Det må derfor anses for usagligt, at DBF bringer artiklen ind på dette sene stadium – og klager opfatter det som et forsøg på at undergrave klagers motiver frem for at forholde sig til de faktiske, dokumenterede forhold i sagen og opføre den erstatning som klager har krav på fra ejerskifteforsikringen. Det er et useriøst påfund i håb om at stille klager i et dårligt lys hos Ankenævnet.

Konklusion og opfordring til DBF, hvis sagen skal afsluttes i mindelighed

Klager ser gerne at sagen afsluttes uden kendelse, hvis DBF fremlægger svar og stillingtagen til de sidste udestående punkter. Indtil da må klager af indlysende grunde desværre opretholde klagen.

DBF har ikke før klagens indbringelse vist villighed til at imødekomme klagers berettigede erstatningskrav og forsøger fortsat at stille klager i et dårligt lys over for Ankenævnet i stedet for at koncentrere sig om den aktuelle klagesags retfærdige og rimelige løsning over for klager.

Klager anmoder Ankenævnet om at træffe afgørelse om følgende centrale forhold

- Tilpligte DBF, at anerkende, at der foreligger en dækningsberettiget skade på ydervægge og tilknyttede bygningsdele, jf. konstateret råd i både øvre og nedre del af flere facader – doku-

menteret ved destruktive undersøgelser foretaget af klager i større omfang end hidtil anerkendt og reelt anerkendt af DBF, men med for lille udbedringsomfang på tidspunktet iht. nedenfor nævnte.

Iht. Beskrivelsen fra DBF dækker de hele væggen (fra top til bund) mod nord og øst.

DBF skriver til gengæld, at det kun er det yderste lag brædder, altså de faktiske rådskadede brædder de dækker, hvad så med den indvendige del, som klager har fjernet for at dokumentere skaderne og som er en nødvendig del af ubedringen for at udbedre skaden på vægkonstruktionen?

- Afgøre at rådskaderne udgør én samlet hændelse, hvorfor der alene skal fratrækkes én selvrisiko, da skadesårsagen er fælles.
- Tilsidesætte afskrivning på facadepuds og øvrige adgangsafhængige bygningsdele, hvor der ikke er påvist direkte skade, og hvor genetableringen alene sker som følge af adgangsarbejder til den bagvedliggende beskadigede trækonstruktion, så der kun afskrives, hvor pudsens er skadet på grund af rådskaden.
- Anerkende dækning for teknisk bistand og rådgiverudgifter, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.2, da der er tale om en kompleks skade med konstruktive og statiske forhold, som kræver kvalificeret byggeteknisk og forsikringsfaglig vurdering også ved gennemgangen af selskabets udbedringstilbud.
- Tilsidesætte DBFs begrundelser for at afvise dækning af merudgifter til varme og dobbelt husførelse, da dokumentationen viser, at klager ikke kunne tage huset i brug til beboelse grundet den langvarige og mangelfulde skadebehandling fra selskabets side.
- Vurdere berettigelsen af yderligere dækning for skjulte skader, herunder følgearbejder og efterisolering i henhold til dækning for "Forøgede byggeudgifter" samt bygningsreglementets krav til genopbygning (BR18).
- Påpege det uacceptable i DBFs samlede skadebehandling, herunder forsinkelser, uklar kommunikation, skiftende vurderinger, og den manglende vilje til reel genvurdering før indgivelse af klagen til Ankenævnet – på trods af klagers loyale og samarbejdsvillige optræden. Ikke mindst DBFs forsøg på at stille klager i et dårligt lys over for Ankenævnet i sagen.

Såfremt Ankenævnet ikke giver klager fuldt medhold, anmodes subsidiært om, at DBFs dæknings-tilsagn forhøjes væsentligt i overensstemmelse med det dokumenterede skadeomfang, omkostningsniveau og gældende praksis."

Selskabet har i brev af 22/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Rørpuds og indvendige brædder på facader/omfanget af påviste skader:

Der er ikke påvist skader i ejerskifteforsikringens forstand som følge af, at der har været opsat forsatsvægge efter opførelsen af ejendommen. Der henvises i denne forbindelse til besigtigelsesnotat fremlagt i bilag G og klagesvar af 2. december 2024.

Det udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at ejendommens ydervægge ikke er isolerede. Væggene har fra opførelsen været uisolerede, og der er ingen konstruktiv risiko forbundet hermed.

Klager har fjernet indvendige forsatsvægge som led i den planlagte renovering (der henvises i denne forbindelse til bilag B).

Det må derudover lægges til grund, at Nævnet er bekendt med deres egen praksis, hvorfor DBF ikke finder anledning til at kommentere yderligere på de kendelser fra 2013, som klager har henvist til i sit høringssvar.

Ved køkkenet, hvor der er konstateret en rådskaade som følge af en ældre utæthed ved rørinstallationerne, har DBF opgjort 10.000 kr. til udbedring af det påviste råd ved blandt andet de indvendige brædder (bag rørpudset) under vinduet. Klager har ikke påvist skader på indvendige brædder ud over det dækkede ved vinduet i køkkenet, ligesom klager ikke har påvist, at den opgjorte erstatning ikke er tilstrækkelig til udbedring af den dækkede skade.

Klager har modtaget dækningstilsagn til udvendig facadepuds (og bagvedliggende brædder) på facaden mod nord og øst den 2. december 2024 (bilag F), umiddelbart efter besigtigelsen den 8. november 2024 (bilag G). Ved besigtigelsen var de indvendige brædder fortsat monteret. Ved besigtigelsen blev demonteret enkelte brædder, som ikke var skadede, og som kunne monteres igen.

Det er ikke påvist, at komplet nedrivning og genetablering af indvendige brædder (bag rørpuds) har været nødvendigt for konstatering/afdækning af eller udbedringen af de dækkede skader ved tag eller ved facaderne mod nord og øst.

Det beskrevne i klagers høringssvar omkring materialebeskrivelsen i tilstandsrapporten, og det forhold at den byggesagkyndige ikke har anmærket at der har været afblændede vinduer, kan ikke føre til, at der er påvist skader i ejerskifteforsikringens forstand, ud over det allerede dækkede.

Erstatningsopgørelse/afskrivning:

Klager har ikke påvist skader på ydervægge/facader, ud over det dækkede ved nord- og østfacade, som kræver udskiftning af puds. Det anførte omkring puds på murværk på syd og vestvendt facade samt afskrivningstabeller kan ikke føre til en ændring i erstatningsopgørelsen. Puds på syd og vestvendt facade er ikke omfattet af dækningen fra DBF.

Det bemærkes, at tilbuddet vedrørende tag (bilag K) er udarbejdet efter fælles besigtigelse på ejendommen, hvor det blev aftalt, at fjernelse og lægning af nyt tagpap i det berørte område skulle indeholdes i tilbuddet. Dette også henset til, at det er nødvendigt at fjerne tagpap og lægge nyt i de berørte spærter.

DBFs besigtigelseskonsulent har telefonisk den 21. august 2025, for god ordens skyld, bedt tilbudsgivende håndværker om at bekræfte skriftligt, at det nødvendige tagpaparbejde er indeholdt i prisen. DBF afventer at modtage en tilbagemelding fra håndværkeren. Skulle der alligevel være en merpris til det nødvendige tagpaparbejde, vil dette også være dækket af DBF.

Forøgede byggeudgifter, teknisk bistand, genhusning, rådgiveromkostninger/renter:

For så vidt angår isolering i tagkonstruktion har klager ikke påvist skader, som nødvendiggør udskiftning deraf.

Isoleringen er fjernet af klager selv i forbindelse med, at klager har fjernet lofter. Der henvises i denne forbindelse til skadesanmeldelsen, som er fremlagt som bilag C, og billeder i BILAG O, som er fremsendt af klager i forbindelse med skadesanmeldelsen. Billederne er dateret til 29. oktober 2023. Forsatsvæggene i ejendommen er også fjernet af klager selv som led i renoveringen.

Det forhold at klager ønsker en løsning, som omfatter udskiftning af hele taget og alle facader, kan ikke føre til en ændret vurdering af dækningen eller erstatningens størrelse.

Det er på denne baggrund fortsat DBFs opfattelse, at der ikke er dokumenteret et økonomisk tab til forøgede byggeudgifter, som kan kræves dækket i forbindelse med de dækkede rådskafer ved facader mod nord og øst samt ved tag og køkken.

Klagers ønske om yderligere teknisk bistand må bero på klagers ønske om en anden og mere omfattende udbedring, som ikke er nødvendig for udbedringen af de påviste og dækningsberettigede skader. Det er fortsat DBFs opfattelse, at klagers krav om dækning til teknisk bistand bør afvises.

Klager har ikke påvist, at der er lidt et økonomisk tab, som følge af dobbelt husførelse, ligesom der ikke er påvist skader ved tagkonstruktion eller facader, som nødvendiggør, at klager skal genhuses.

DBF har meddelt dækning til rådgiveromkostninger, som har været rimelige og nødvendige i forbindelse med sagens behandling og de dækkede skader.

Erstatningen er opgjort til 5.000 kr. DBF afventer fortsat at modtage kontooplysninger fra klager, hvorfor der ikke er mulighed for at udbetale erstatningen.

Der henvises til e-mail af 2. december 2024 og 20. januar 2025, fremlagt i bilag F. Det er fortsat DBFs opfattelse, at klager ikke har krav på renter for de dækkede beløb.

Der henvises i øvrigt til DBFs klagesvar af 18. juni 2025 som fastholdes.

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

Klagerens repræsentant har i brev af 27/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Skadernes karakter og omfang

Selskabet fastholder i sit hørings svar, at skaderne alene omfatter partielle rådgangreb ved nord- og østfacaden samt et begrænset område i køkkenet (jf. bilag G og bilag M).

Dette bestrides. Klager har ved destruktive indgreb klart og utvetydigt dokumenteret i klagesagen, at:

- Nordfacaden også er rådskaferet i den øvre del (bilag 6 og bilag 1).
- Østfacaden er helt nedbrudt under det eksisterende vindue, ikke blot under et afblændet vindue (bilag 6 og bilag L – indholdet stammer fra klagers egne åbninger og fotodokumentation).
- Sydgavlen er omfattende rådskaferet i bunden, selvom selskabet afviser dette (bilag 5 og bilag 6).
- I tagkonstruktionen er der konstateret råd i brædder og spær, hvilket kræver fuld udbedring og ikke blot partielle lapper (bilag 4 og bilag 5).

De fremlagte håndværkertilbud (bilag 5 samt bilag J og K) viser entydigt, at partielle udbedringer er teknisk uforsvarlige og utilstrækkelige.

Tilstandsrapporten og bekendtgørelsens litra k

Selskabet henviser til bilag 1, punkt 6, litra k i bekendtgørelsen om ejerskifteforsikringer og gør gældende, at materialefejlen i tilstandsrapporten (hulmur/murværk vs. pudset trækonstruktion) ikke giver dækning.

Klager er enig i, at materialeafvigelser i sig selv ikke er dækningsberettigede. Men sagen handler ikke om, hvorvidt huset i henhold til tilstandsrapporten er bygget af det ene materiale, men rent faktisk består af et andet materiale – sagen handler om de faktiske rådkader i bygningens træværk.

Den fejlagtige beskrivelse i tilstandsrapporten er derimod relevant, fordi den bidrog til, at skadernes karakter fremstod som skjult for klager. Tilstandsrapporten gav klager et klart indtryk af, at der var tale om et muret hus, og en køber kunne derfor ikke forudse de omfattende rådkader i en pudset trækonstruktion.

Litra k kan derfor ikke anvendes til at unddrage selskabet dækning for de faktiske, skjulte og alvorlige rådkader.

Afskrivning på facadepuds

Selskabet har i sin erstatningsopgørelse foretaget afskrivning på facadepuds (bilag A og bilag J).

Dette er uberettiget, idet pudsen ikke er beskadiget, men alene må fjernes som led i adgang til bagvedliggende rådkadet træ. Nævnspraksis (kendelser 101555 og 97192) fastslår, at der ikke kan ske afskrivning på intakte bygningsdele, der kun fjernes som adgangsarbejde.

Forøgede byggeudgifter (isolering og BR18-krav)

Forsikringsbetingelsernes § 3.6 dækker forøgede byggeudgifter, når reparation nødvendiggør opfyldelse af gældende byggelovgivning.

De fremlagte tilbud (bilag 5, bilag J, bilag K) viser, at efterisolering og øgede isoleringslag ikke er frivillige forbedringer, men en nødvendig konsekvens af udbedringen, hvis bygningen skal bringes op på nutidig standard (forøgede byggeomkostninger i forbindelse med en dækningsberettiget skade).

DBF's afvisning af dette strider mod både vilkårene og nævnspraksis.

DBFs indsigelser om isolering, helhedsudskiftning, teknisk bistand og dobbelt husførelse

DBF anfører i sit seneste høringssvar, at klager selv har fjernet isolering og forsatsvægge som led i renovering (bilag O), og at helhedsudskiftning af facader og tag alene er et "ønske" og ikke en nødvendighed. Dette bestrides.

1. Isolering i tagkonstruktionen

Isoleringen blev fjernet, fordi de omfattende rådkader i brædder og spær først kunne blotlægges derved. At klager har foretaget nødvendige åbninger for at dokumentere skaderne, kan ikke føre til bortfald af dækning. Tværtimod viser fotos og håndværkertilbud (bilag 5, J, K), at der er tale om skjulte og alvorlige rådkader, som nødvendiggør ny opbygning af både tag og vægge i overensstemmelse med BR18's isoleringskrav.

2. Helhedsudskiftning

Helhedsudskiftning er ikke et "ønske", men en teknisk nødvendighed. Når bærende ydervægge og tagkonstruktioner er rådskadede i større områder, kan man ikke teknisk forsvarligt nøjes med partielle lapper. Dette understøttes af de uafhængige håndværkertilbud (bilag 5, J, K). DBFs egne konsulenter har flere gange ændret vurdering, efterhånden som klager har blotlagt yderligere skader (bilag G og bilag M).

3. Teknisk bistand

Når DBF selv flere gange har måttet revurdere omfanget, understreger det, at der er behov for sagkyndig bistand til korrekt vurdering og tilsyn. Det følger af forsikringsbetingelsernes punkt 3.6.2, at nødvendige udgifter til teknisk bistand skal dækkes.

4. Dobbelt husførelse

Klager har haft dobbelt husførelse, fordi ejendommen har været ubeboelig, og fordi DBF's sagsbehandling har strakt sig over mere end 20 måneder uden samlet afklaring. Dette er ikke blot et "ønske", men en reel konsekvens af selskabets mangelfulde skadebehandling. Dækning følger af punkt 3.6.3.

5. Rådgiveromkostninger og renter

DBFs tilbud om 5.000 kr. til rådgiveromkostninger er et utilstrækkeligt beløb set i forhold til sagens kompleksitet, dokumenteret gennem flere rådgiverudgifter (bilag 4).

6. Klager har desuden krav på renter af de dækningsberettigede beløb i henhold til Forsikringsaftalelovens § 24, idet selskabets udbetaling er blevet forsinket. Selskabet har i øvrigt selv haft fordel af forrentning, mens beløbet har henstået hos selskabet.

Sammenhæng mellem bilag O og bilag 4 (renoveringsbudget)

DBF anfører, at klager selv har fjernet isolering og forsatsvægge som led i en renovering (bilag O). Dette er ikke korrekt. Det fremgår af klagers renoveringsbudget (bilag 4), at der alene var planlagt almindelige indvendige arbejder såsom lofter, gulve, køkken, vinduer og maling. Der indgår ingen poster om fjernelse eller udskiftning af ydervægge, tag eller isolering.

At isolering og forsatsvægge blev fjernet, skete derfor udelukkende for at blotlægge og dokumentere de skjulte rådskader – ikke som led i den planlagte renovering.

Selvrisiko

Selskabet ønsker at opdele skaderne i flere selvrisici.

Dette bestrides. Skaderne udspringer af samme årsagsforhold (opfugtning, råd i facader og tag). Der er således tale om én samlet hændelse, hvorfor kun én selvrisiko kan fratrækkes.

Vægtningen af tekniske oplysninger og bevismidler

Klager henstiller til, at Ankenævnet tillægger klagers dokumentation mindst samme vægt som selskabets tekniske oplysninger, og måske endog større vægt henset til omfanget af destruktive indgreb og den omfattende fotodokumentation.

- Selskabets notater (fx bilag M) er udarbejdet som skrivebordsvurdering baseret på fotos – uden destruktive undersøgelser eller fugtmålinger på stedet.
- Klager har derimod foretaget de nødvendige åbninger, dokumenteret forholdene med fotos og plantegninger (bilag 6, bilag L, bilag O) og fremlagt uafhængige håndværkertilbud (bilag 5, J, K).
- Det er derfor klagers dokumentation, der bedst afspejler skadernes reelle omfang og karakter.

Klager anmoder Nævnet om eksplicit at lægge vægt på, at bevisbyrden for skjulte skader er opfyldt fra klagers side gennem de fremlagte fotos, tekniske vurderinger og tilbud, som i flere tilfælde er mere indgående og faktisk baserede end selskabets egne vurderinger, herunder foretaget bl.a. fra skrivebordet og som erfaringsmæssigt ikke har til formål at fastlægge det fulde skadeomfang til fordel for en kunde, men derimod at begrænse dækningen mest muligt til fordel for selskabet.

Konklusion

Klager fastholder, at der foreligger omfattende, skjulte og dækningsberettigede råds-kader i facader og tag, og at selskabets begrænsning af omfanget af dækningen er uberettiget.

Klager anmoder derfor Ankenævnet om at tilpligte DBF til:

1. At anerkende fuld dækning for hele omfanget af de konstaterede og dokumenterede råds-kader i facader og tag.
2. At tilsidesætte uberettiget afskrivning på facadepuds og øvrige adgangsarbejder, som er ikke skadede bygningsdele.
3. At anerkende dækning af nødvendige forøgede byggeudgifter og bistandsudgifter såvel bygge- som forsikringsteknisk bistand.
4. At fastslå, at der kun skal fratrækkes én selvrisko, da der er tale om råds-kader i bygningens træværk opstået af samme skadeårsag.
5. At anerkende dækning af merudgifter til dobbelt husførelse, idet det ikke har været muligt for klager at fraflytte sin nuværende bolig og flytte ind i den skaderamte bolig, hvilket helt naturligt har givet klager merudgifter ved at have to boliger på samme tid i en længere periode end klager havde kalkuleret med ved købet. To boliger er opvarmet og klager har haft et økonomisk tab ved at måtte beholde begge huse og foreslår dette opgjort til et relativt beskedens beløb på skønsmæssigt 4.000 kr. pr. måned, hvor sagen har verseret ud over 5 måneder fra anmeldelsestidspunktet. Den 30. oktober 2023 anmeldte klager skaden. Klager ville bruge 3-5 mdr. på at sætte huset i stand i fritiden i henhold til det planlagte renoveringsbudget. Så en kompensation for dobbelt husførelse fra 1. marts 2024 på 4.000 kr. = foreløbigt 20 måneder til og med oktober 2025 = 4.000 kr. x 20 mdr. = 80.000 kr. eller efter Nævnets skøn.
6. At anerkende klagers krav på renter af de dækningsberettigede beløb, der er afholdt af klager, men endnu ikke refunderet af selskabet i medfør af Forsikringsaftalelovens § 24.

Afsluttende bemærkning:

Sagen er gentagne gange blevet trukket i langdrag af selskabet, som først efter indgivelse af klagen har anerkendt dele af skaderne. Klager har fremlagt fyldestgørende dokumentation for længe siden.

Ankenævnet anmodes derfor om at tage udgangspunkt i den samlede dokumentation, som klart viser, at skaderne er dækningsberettigede i langt videre omfang end DBF har villet anerkende på nuværende tidspunkt.

Klager har krav på den fulde dækning, som policen og gældende praksis tilsiger, og som dokumentationen klart underbygger.

Ankenævnet anmodes derfor om at træffe afgørelse i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne og gældende praksis, så klager opnår den dækning, der tilkommer ham fra forsikringen."

Selskabet har i brev af 19/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Det fremgår af klagers høringssvar af 27. august 2025, at uenigheden fortsat vedrører erstatningens størrelse, antallet af selvrisci og i hvilket omfang der, ud over det allerede dækkede, er påvist dækningsberettigende skader i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom uenigheden fortsat vedrører krav om renter, samt udgifter til genhusning, forøgede byggeomkostninger, teknisk bistand og rådgivning.

Klagers høringssvar giver ikke anledning til en ændring af DBF's opfattelse af sagen.

DBF bemærker, for god ordens skyld, som opfølgning på tidligere høringssvar, at tilbuddet vedrørende reparationer af tagbrædder indeholder nødvendigt tagpaparbejde, og tilbudsgivende håndværker har fremsendt en bekræftelse herpå. Der henvises i denne forbindelse til bilag P.

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

Klagerens repræsentant har i brev af 1/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Sagen angår dækningsberettigede rådskader i facader og tagkonstruktion, som ved destruktive indgreb er dokumenteret væsentligt mere omfattende af klager end selskabet har villet anerkende.

Efter 23 måneders forløb fastholder selskabet at et begrænset dækningsomfang og partielle reparationer samt en fortsat uberettiget afskrivning er den erstatning, der ydes og afviser samtidigt dækning af lovpligtige forøgede byggeudgifter, teknisk bistand i forbindelse med afdækning og udbedring af skaderne, der omfatter bærende konstruktioner og fuld refusion af undertegnede honorar, der kun er delvist anerkendt med 5.000 kr.

Twisten består derfor fortsat, uanset DBF har anerkendt at erstatte utilstrækkelige lapninger/udlusninger i bygningen, og nævnet anmodes om at træffe afgørelse på grundlag af klagers samlede dokumentation.

Skadens omfang – partielle lapper vs. fuld udskiftning

Ankenævnet har tidligere fastslået, at hvor bærende bygningsdele i vægge er nedbrudt, kan lokale "udlusninger" ikke anses for tilstrækkelig afhjælpning. Når klager har dokumenteret udbredt råd i tre facader, er den tekniske korrekte løsning fuld udskiftning, ikke lapper.

Der er således udbredt råd i bærende træ i flere facader, inkl. yderligere skader fremkommet ved supplerende åbninger i marts 2025. Det taler direkte imod lokale "udlusninger" og for sammenhængende udskiftning, hvor konstruktionen reelt er kompromitteret, se også klagers tidligere svar i klagesagen.

Skadernes dokumentation og DBF's vurderingsgrundlag

- Nordfacade: Dokumenteret ved destruktive åbninger i Bilag L (DBF's eget bilag med klagers kommentarer) og fotos i Bilag 6 (klager).
- Østfacade: Dokumenteret i Bilag L og fotos i Bilag 7 (klager).

- Sydgavl: Dokumenteret i Bilag L. DBF's vurdering i Bilag M (04. juni 2025) er alene en skrivebordsvurdering fra

DBF baseret på klagers fotos, uden ny fysisk besigtigelse efter blotlægningen.

- Tagkonstruktion: Fremgår af klagers eget klagesvar af 15. juli 2025 og fotos. Her har DBF alene forholdt sig summarisk uden at foretage egen undersøgelse.
- Køkken/gulv: Anerkendt af DBF, men kun delvist opgjort i Bilag M – også her på baggrund af blot en skrivebordsvurdering.

Det bemærkes, at DBF's seneste vurderinger (Bilag M) således ikke bygger på selvstændig fysisk besigtigelse, men alene på skøn ud fra skrivebordsvurderinger, uanset at klager har dokumenteret forholdene ved destruktive åbninger og et omfattende billedmateriale.

Forøgede byggeudgifter — nutidige energikrav og en del af basisdækningen på ejerskifteforsikringen

Ved genopbygning skal konstruktionen bringes i overensstemmelse med gældende energikrav/byggelovgivning. Udgifter til forbedret isolering, dampspærre er dækket som forøgede byggeudgifter under ejerskifteforsikringen.

Når væggene må genopbygges, skal isoleringen løftes til gældende krav som led i dækningen af forøgede byggeudgifter. Det er eksplicit indtænkt i DME-tilbuddet (fx 250 mm i vægge / 300 mm i tag) og efterspurgt af klager. Klager henviser til bilag 5 og klagers svar fra den 22. februar 2025.

Afskrivning på puds/skalmur

Klager gør forsat gældende, at pudsen i stueplan og skalmuren (syd/vest) er intakte bygningsdele, som blot skal fjernes for at kunne udbedre den skadede bygningsdel (det rådskadede, skjulte træ).

Derfor kan afskrivningstabeller for "puds på træ" eller murværk ikke bringes i anvendelse, medmindre der dokumenteres egen skade på pudsen på netop disse bygningsdele. Klager henviser igen til Ankenævnets kendelser 101555 og 97192 om netop det princip.

Da DBF først lagde deres afskrivningsmodel til grund, afskrev de både på puds og på brædderne bagved. Efter klagers indlæg og klagers dokumentation ændrede DBF standpunkt og fjernede afskrivningen på brædderne, men fastholdt 20 % afskrivning på pudslaget, uanset at pudslaget ikke er skadet og at der ikke ved fjernelse og genetablering af pudslaget er dokumenteret en reel levetidsforbedring for den uskadede pudsfacade.

DBF's ændring af afskrivningen har forbedret klagers erstatningsposition, og det er et direkte resultat af, at klagers rejste argument og henvisning til nævnspraksis (kendelser 101555 og 97192).

Imidlertid er det stadig klagers påstand, at der ikke er belæg for at foretage afskrivning på en uskadet pudsbelægning.

Selvrisiko

Klager fastholder, at der er én selvrisiko, idet der er tale om samme skadeårsag, selvom skaden manifesterer sig i flere bygningsdele. DBF bedes bekræfte at der kun fratrækkes én selvrisiko i skadesagen.

Genhusning/dobbelt husførelse/kompensation

DBF undlader at forholde sig til klagers dokumenterede merudgifter ved dobbelt husførelse. Ejendommen har i en lang periode været ubeboelig på grund af skaderne.

Klagen henstiller til at nævnet fastsætter en passende kompensation, idet periodens længde skyldes rådskadernes konstatering og DBF's fejlbehæftede skadebehandling.

Fejlbehæftet skadebehandling er dokumenteret i, at DBF har måtte anerkende at klager har ret i sin klage, uanset parterne endnu ikke har opnået fuld enighed om erstatningens reelle omfang/størrelse. Fejlbehæftet skadebehandling er også, at DBF ikke fik klagevejledt klager korrekt i henhold til lovgivningen på området.

Efter klagers opfattelse er det også en fejl, når DBF har valgt at sidde bag skrivebordet og vurderer de seneste blotlægninger af yderligere rådskader skønsmæssigt, fordi det kan ikke give et klart og fuldstændigt indtryk og overblik over skadens reelle omfang, men det har været DBF's eget valg.

Fejlbehæftet skadesagsbehandling bør være ansvarspådragende for DBF, fordi det har medført at klager har haft en dobbelt husførelse i en længere periode end det arbejde på bygningen som var planlagt i henhold til klagers fremlagte budget for renovering.

DBF afviste den 22. februar 2024 klagers anmeldelse af ydervægsskader. Først den 2. december 2024 – altså 284 dage senere – anerkendte selskabet delvist dækning. Da klager selv havde afsat 3-5 måneders renoveringstid, skal denne periode naturligvis fradrages. Her er klager indforstået med at anvende 5 måneder i regnestykket, uanset at det lige så godt kunne være 3 måneder. Det efterlader imidlertid stadig mindst 133 dages netto forsinkelse alene fra afvisningen til den første delvise anerkendelse.

Hertil kommer den resterende tid frem til nævnets kendelse, som realistisk vil udgøre mindst yderligere 120 dage (ekspedition, svarfrister, nævnsbehandling og udsendelse). Det samlede tidsstab som følge af DBF's fejlbehæftede skadebehandling udgør derfor mindst 253 dage, selv efter fradrag for klagers planlagte renovering.

Dette illustrerer tydeligt, hvor væsentlig en forsinkelse for indflytning i boligen at DBF's fejlbehæftede skadebehandling har påført klager. Omregnet til måneder svarer det til ca. 8 måneder og 13 dage.

Derfor beder klager om, at nævnet skønsmæssigt fastsætter en passende kompensation fastsat efter nævnets vurdering for den ansvarspådragende skadebehandling hos DBF.

Manglende klagevejledning og ensidig sagsbehandling

DBF har ikke givet klager en lovlig klagevejledning i den konkrete skadesag i forbindelse med afvisningen af dækning under ejerskifteforsikringen.

En lovbestemt forpligtelse kan ikke reduceres til en formalitet uden konsekvens. Hvis tilsidesættelser af denne karakter ikke tillægges betydning, udhules formålet med lovgivningen, og forbrugernes retsstilling svækkes væsentligt.

Forholdet er samtidig i strid med reglerne om god forsikringsskik og bør indgå som et selvstændigt moment i nævnets vurdering af sagen.

Teknisk og forsikringsmæssig bistand

Behovet for bistand i skadesagen har været sagligt begrundet: statiske forhold (udskiftning af bærende dele, midlertidig understøtning), kvalitetssikring af tilbud/udførelsesmetode samt koordinering af følgearbejder.

At DBF først ændrede afgørelsen fra total afvisning til delvis anerkendelse og erkendte, at afskrivningen oprindeligt blev beregnet på et forkert grundlag, viser, at både teknisk og forsikringsmæssig bistand var nødvendig for at sikre klager den dækning, han har krav på.

Forsikringsbetingelserne åbner for dækning af teknisk bistand, hvilket er særligt aktuelt i en stor-skade med statiske problemstillinger, hvor DBF alene har foreslået en minimalistisk løsning. Klager har ingen mulighed for selv at matche selskabets tekniske kapacitet.

Ankenævnspraksis giver endvidere adgang til refusion af forsikringsmæssig bistand, når klager opnår medhold, jf. fx kendelse 95336. Den anerkendte refusion på 5.000 kr. er klart utilstrækkelig i forhold til den bistand, som har været nødvendig pga. DBF's fejlbehæftede skadebehandling og manglende klagevejledning.

Opsummering

DBF's 3. hørings svar ændrer ikke sagens stilling. Selskabet overser og nedtoner fortsat:

- At helhedsudskiftning er teknisk nødvendig og dokumenteret.
- At afskrivning på intakte adgangsarbejder er i strid med nævnspraksis.
- At forøgede byggeudgifter følger af lovkrav, ikke af klagers "ønsker".
- At både bygge- og forsikringsteknisk bistand er nødvendig pga. sagens kompleksitet og skade-sagsbehandlingen.
- At klager kun kan pålægges én selvrisiko i alt i skadesagen.
- At kompensation for dobbelt husførelse bør tilkendes klager på grund af ansvarspådragende skadebehandling hos DBF

Klager fastholder sine tidligere indlæg og gør krav på yderligere erstatning. Klager anmoder nævnet om at lægge vægt på den omfattende fotodokumentation, destruktive åbninger og uafhængige håndværkertilbud, frem for DBF's begrænsende skønsmæssige skrivebordsvurderinger.

Afsluttende bemærkning:

Sagen er gentagne gange blevet trukket i langdrag af selskabet, som først efter indgivelse af klagen har anerkendt dele af skaderne. Klager har for længst fremlagt fyldestgørende dokumentation.

Ankenævnet anmodes derfor om at tage udgangspunkt i den samlede dokumentation fra klager, som klart viser, at skaderne er dækningsberettigede i langt videre omfang end DBF har villet anerkende på nuværende tidspunkt.

Klager har krav på den fulde dækning, som policen og gældende praksis tilsiger, og som dokumentationen klart underbygger.

Ankenævnet *for* Forsikring

37.

102141

Ankenævnet anmodes derfor om at træffe afgørelse i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne og gældende praksis, så klager opnår den dækning, der tilkommer ham fra forsikringen."

Ankenævnet for Forsikring

38.

102141

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 11/9 2023 fremgår bl.a.:

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE				
BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Udvendigt træværk ved og omkring tag har påbegyndende nedbrud ved stern bl.a. mod øst.	Udviklingen skønnes at fortsætte, og det kan medføre svigt på længere sigt.	-
2		Tagpappen er med påbegyndende nedslidning og ælde.	-	Der konstateres ingen utætheder ved besigtigelsen, men der må påregnes en begrænset restlevetid af tagdækningen.
3		Tagrende mod vest løber i en tænde, som løber ud over væg og vindue..	Dette kan give anledning til overløb ved nedbør. Det vil skade bygningsdele over kortere tid.	-

BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
4		Der er nedbrydninger i vinduerne og dør enkelte steder, f.eks. mod køkken..	Nedbrydningen vurderes at fortsætte på længere sigt.	-

...

SKADER INDE I BEBOELSE				
BEBOELSE - Kælder - Indvendigt				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
5		Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds på flere vægge..	Forholdet kan udvikle sig på længere sigt og foreøge luftfugtigheden i kælderen, og medvirke til skader på andre bygningsdele.	-

...

BEBOELSE - Stueplan - Tagrum / Loftrum				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
10		I loftrummet er der isoleret med polystyren.	Der er risiko for person skade da polystyren kan sprede en evt. brand hurtig.	-

...

OPLYSNINGER TIL EJERSKIFTEFORSIKRING

Oplysningerne i dette afsnit omhandler bygningskonstruktioner. Oplysningerne er henvendt til ejerskifteforsikringen, men vedlægges tilstandsrapporten som bilag.

Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

BEBOELSE	
Tag	Sadeltag, ensidigt fald, tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af tagpap eller -dug, skotrender.
Ydervægge	Hulmur, facader af murværk med puds.
Vinduer, døre og porte	Træ.

Af besigtigelsesnotat af 22/12 2023 vedrørende ydervægge fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Ydervægge har lidt skimmel og dårlige udskæringer til vinduer. Samt råd i nogle brædder i væggen

Konklusion

Ydervægge er hele og står men de er slidte.

Ydervæggen på den ældste del af huset af puds udvendig på brædder pap brædder med puds og der har været en forsatsvæg med celotex plader indvendig som FT har fjernet.

Der ses nogle steder der er råd i brædder bag puds på ydersiden dette er normalt da konstruktionen er fra 1928 og har været påvirket af vejr og vind i mange år.

Puds på indvendigside er delvis løst og faldet af. Det har formegentlig været løst i lang tid. Der har været monteret celotexplader uden på, og derfor har det ikke haft betydning.

Der er lavet om på vindues huller hvor der er skåret ud i brædder uden at forstærke konstruktionen men det har virket fint da vægge er opbygget i brædder både lodret og vandret.

Der er også et vindues hul der er lukket med en plade og pudset uden på. Dette virker fint.

Vægge står fint. Der er steder, hvor disse er lidt eftergivende, men det er ikke unormalt i denne type væg. Som har været en billig måde at bygge på i 1928.

Ankenævnet for Forsikring

40.

102141

Det er sædvanlig byggeskik som kræver en del vedligehold på puds udvendig så fugt ikke trænger ind i brædder.

Der ses på en gavl mod nord råd i gavl brædder som kan tyde på puds, har været utæt samt at denne side af huset ikke bliver tørret så meget af sol og vind.

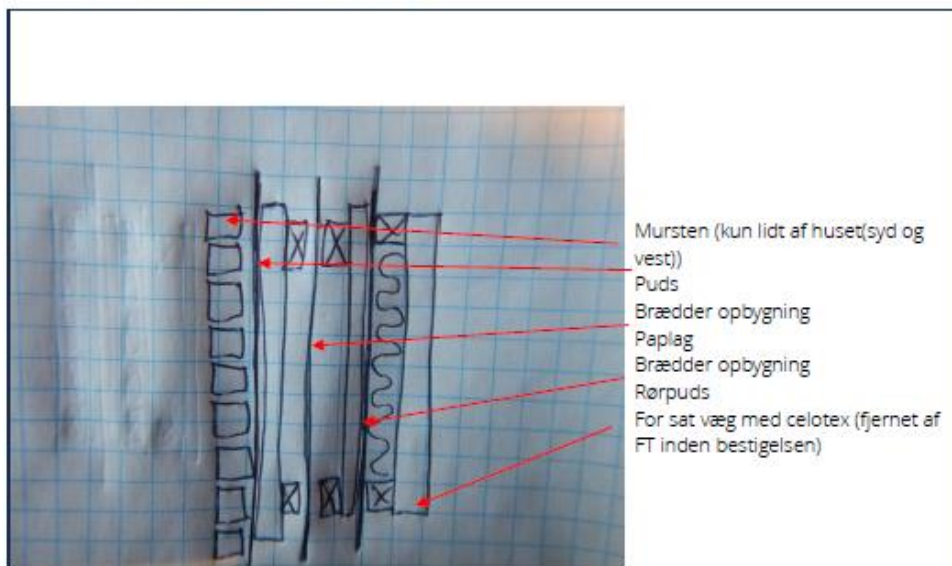
Det har været tilstede ved overtagelsen men kunne ikke ses bag forsat væg og puds udefra.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Der kan i byggesagen ses at huset er fra 1928 og der er lavet en tilbygning mod vest i 1940'erne. På luft foto i 1954 ses huset have den størrelse den har nu også.

Observationer og målinger

Principskitse: Væg opbygning



Væg opbygning ved mursten udvendig.

Foto 1 Der er skåret et vindues hul i væg uden forstærkning men vægge står fint.

Gavl mod nord

Foto 2 I gavl mod nord ses der råd i de brædder hvor der er rørpuds på udvendig.

Vægge indvendig

Foto 3 Væg med mørke plamager bag flere lag vindpapri og tapet. Der har været forsatsvæg.

Foto 4 Vindues hul afblændet og et andet er gjort større uden yderlige forstærkning.

Vægge udvendig ved træopbygningen

Foto 5 Pudset væg ser rimelig hel ud

Foto 6 Der er en del små svindrevner i puds hvor fugt kan træng ind til brædder.

Tilstandsrapport

Ikke noget om vægge.

Der er i beskrivelse til ejerskifte ikke oplyst, at vægge i den gamle del er træ opbygning med puds. Kun at det er mursten (som det er på tilbygning og mod syd og vest på den oprindelige del – hvor der er skalmur uden på ydervæggen)."

Af besigtigelsesnotat af 22/12 2023 vedrørende tagbrædder fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Tagbrædder er i råd og tagpap hænger uden underlag

Konklusion

Råd i tagbrædder over alrum mod øst.

Tagbrædder kan ses være i nedbrud mod øst (sidebygning på oprindelig del). Flere er faldet ned og resten hænger i laser i den østvendte del af den oprindelige bygning.

Der er ikke set utætheder i nuværende tagpap og derfor anslår jeg at råd er opstået pga. en tidligere

utæthed i tagpap. Der er en del lag pap på denne del af huset som tyder på, at der er lagt oven på for at lappe huller.

Det kan være blevet forværret ved dårlig ventilation i tag rum. Huse fra denne tid havde typisk ikke nogen egentlig ventilation i tag.

Der har været ca. 80 cm skråvæg på hver side også vandret loft i resten.

Det er alm byggeskik og jeg formoder, at brædder er oprindelig fra 1928 ca. og tag pap yderst er ca. 30 år

Der har været råd ved overtagelse og i mange år før.

Der er også lidt mørke pletter på tagbrædder i resten af huset dog uden at være råd som over alrummet (sidebygning mod øst). Det vurderes at være kosmetisk.

På tilbygningen mod vest er der ikke nedbrud.

Observationer og målinger

Nyeste tilbygning

Foto 1 Loftrum over tilbygning mod vest ser ret pæn ud. Ingen råds-kader.

Over køkken og soveværelset

Foto 2 Brædder har nogle mørke skjolder flere steder, dog kosmetisk. Tagbrædderne er mørkest helt ude langs gavlspær.

Foto 3 Brædder er mørke og der kan ses rester fra polystyren som var brugt som isolering mod taget.(polystyren fjernet af FT i forbindelse med renovering).

Foto 4 Brædder er rådnet væk under tagpap.

Foto 5 Tagbrædder er nedfaldet med meget råd.

Ankenævnet *for* Forsikring

42.

102141

Taget

Foto 6 Taget ser helt ud og uden utætheder

Tilstandsrapport

Side 14- 1 udvendigt træværk ved tag

Side 14 -2 tagpappen med begyndende nedslid.

Side 16-10 isolering i polystyren i tagrummet over køkken og soveværelse.

Udbedring og økonomi

Tagpap og tagbrædder på alrum (sidebygning mod øst, på oprindelig bygning), fjernes og der opbygges nyt underlag til tagpap med forstærkning af spær. Tagpap brændes på nye underlagsbrædder. Cirka 10-12 kvadratmeter over den østvendte del af bygningen (ikke præcis måling af tag).

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

Anslået for alrummet tag. 60000-70000 kr."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 11/11 2024 vedrørende ydervægge fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Råd i inder-/ydervægge.

Konklusion

Årsagen til forholdet er slid og ælde. Ydervæggene ses partielt med nedbrud/råd, ved soklen mod nord (i den nederste del af ydervæggen), og under et partielt nederst mod øst. Ellers ses væggene med sædvanligt slid og ælde efter 96 år.

Ved soklen mod nord, er terrænet hævet 25-30 cm. over fundament og op på ydervæggen, det har kunne opfugte træværket i væggen. Der ses nedbrud og råd nederst i væggen udvendigt, hvor FT har fjernet puds, der ses ingen tegn på opfugtninger indvendigt.

Mod øst er træværket med nedbrud under det tidligere vindue, formentlig fra tidligere utætheder ved vinduet. Der måles normal fugt.

Vinduesrammen er udtaget af karmen, der er monteret plader på begge sider af vinduet, væggen viser ikke tegn på at være ustabil, så ville der have været revner i puds udvendigt.

Ved gavlen mod syd er der monteret et vindue. Brædderne i indervæggen er ikke fastgjort/forbundet i forbindelse med, at man har lavet vindueshullet, celotexpladerne og rørpuds er nedtaget af forsikringstager. Brædderne i væggen har formodentligt været mere stabile inden nedtagningen.

Den anmeldte skimmel, er sortsværtning på den indvendige rørpuds, som har været skjult af celotexplader (det er også fortalt til FT). Der er tale om sortsværtning fra kuldebroer, I 1950'erne og 60'erne var det almindeligt at beklæde u isolerede ydervægge med porøse træfiberplader - så kaldte "bløde masoniteplader" - for at forbedre husets varmeisolering.

Disse beklædninger er ikke lovlige at opsætte i dag, da materialerne ikke opfylder brandkravene til

beklædningsplader. Herudover har det vist sig, at denne type beklædning af kolde ydervægge øger risikoen for fugtskader, det ses som sortsværtning på indervæggen, mest udbredt hvor der indervæggen var møbleret som det kan ses på fotos i SOP.

Huset er fra 1928, det er en sædvanlig byggemetode, byggestilen var mest udbredt i de fattige dele af Danmark på grund af den lavere huspris.

Forholdet har været til stede ved overtagelsen, det kan ses på slid og ælde.

Forholdet og omfang, er forventningsafstemt med forsikringstager ved besigtigelsen.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Byggesagen er hentet og ligger på sagen, huset er tilbygget i 1935 med 49 m², forholdene er i den oprindelige del fra 1928.

Huset er ifølge SOP tilbudt som, Et hus eller en byggegrund med uanede muligheder.

Observationer og målinger

Plantegning med anvisninger.

[plantegning]

Gul streg er der råd i den nederste del af væggen.

Orange streg er der råd under det tidligere vindue.

Blå streg, er bræddevæggen ikke fastgjort rundt om vinduet. Her er der ikke konstateret råd eller fugt.

Foto af ydervæg.

Opbygningen er tilsvarende på ydervæggene, det vurderes at dette har været en tidligere ydervæg, ca. 11,5 cm. tyk uden celotexplade.

På et tidspunkt er der monteret celotexplader indvendigt direkte på den indvendige rørpuds.

Plantegning med inder-ydervæg mod nord.

Foto 1 Celotexpladerne og en del af rørpudsen er nedtaget af FT.

Foto 2 Der ses tegn på kuldebro via sortsværtningen på rørpudsen, brædderne ses og måles tørre.

Foto 3 Ydervæggen mod N med rørpuds, terrænet ved gavlen er hævet ca. 25 cm over fundamentet.

Foto 4 FT har fjernet puds og jord ved bunden af væggen, der er råd og nedbrud i den nederste del af væggen.

Plantegning med gavlen mod øst.

Foto 5 Gavlen med det tidligere vindue, væggen er stabil ved menneskelig belastning, der er råd under vinduet.

Foto 6 Der måles normal fugt i brædderne i ydervæggen, det er fra en tidligere utæthed fra vinduet som er dækket af.

Foto 7 Gavlen ses med begrænsede revner i puds, hullerne er lavet af FT.

Foto 8 Der er råd under det afdækkede vindue, brædderne er intakte væk fra vinduet, der ses murpap under væggen.

Plantegning med vindue mod syd og div.

Foto 9 Brædderne er løse rundt om vinduet, celotex og rørpuds er fjernet af FT.

Foto 10 Der måles normal fugt i træværket, gavlen er skalmuret.

...

Foto 11 Indervæggen mod nord ses uden råd og nedbrud indvendigt.

Foto 12 Gavlen mod øst, jeg aftager et indvendigt bræt væk fra det afdækkede vindue, der er ingen råd eller nedbrud.

Tilstandsrapport

Der er en del anmærkninger, og flere af anmærkningerne, kan være med til at opfugte ydervæggene uhensigtsmæssigt.

Side 25, Ydervægge Hulmur, facader af murværk med puds. Forsikringstager anfægter BS betegnelsen af ydervæggene.

Udbedring og økonomi

Ved en eventuel dækning. Det kan være svært at få en håndværker til at reparere i ydervæggene. Hvis reparation ikke er mulig skal der udskiftes vægge (puds og brædder) mod nord og gavlen mod øst. (konstruktionstræ og puds på træ).

Væggene som vist på plantegningen ovenfor mod øst og nord, opføres i et træskelet, med en udvendig beklædning, beklædningen af indervæggene skulle FT have udført alligevel(renovering).

De løse brædder ved vinduet mod syd, ligger under bagatelgrænse.

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

Ved udskiftning 80-90.000 kr. Der bør indhentes tilbud."

Af besigtigelsesrapport af 11/11 2024 vedrørende gavle fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Partiel nedbrud/råd ved gavle i loftsrum.

Konklusion

Årsagen til forholdet, er den sædvanlige håndværksmæssige udførsel ved opførslen af huset og ældre utætheder.

Den indvendige træbeklædning i loftsrummet ved gavlspidserne mod nord, syd og øst ses med slid og ælde og tegn på begrænset ventilation. Der er partiel nedbrud og råd i brædderne. Der måles normal fugt i træværket, forholdet er mest udbredt mod øst. Mod nord og syd er der kun meget begrænset(overflade) råd, i de yderste tagbrædder/underlagsbrædder for tagpap (tættest på gavle).

Der ses ingen utætheder i tag.

Mod øst og nord er der partielt råd i gavlbrædder. Dog værst mod øst. Mod syd er der ikke råd, men begrænsede mørkfarvninger, som er normalt.

Gavlen mod syd er skalmuret udvendigt, mod øst beklædt er gavlen beklædt med krydsfiner og mod nord, er gavlen pudset.

Ved en eventuel dækning mod nord og øst(hvis nye facader er nødvendige) bliver brædderne i gavlene udskiftede udskiftet sammen med ydervæggen.

Huset er på grund af alderen opført uden dampspærre, derfor har der været risiko for et højere damptryk i loftsrummet end man har i huse opført efter at dampspærren blev indført.

Huset er fra 1928, det er en sædvanlig byggemetode.

Forholdet har været til stede ved overtagelsen.

Fortalt til forsikringstager:

Det er en sædvanlig konstruktion, det var først meget senere at man blev opmærksom på at lave mere ventilation, mod syd kan jeg ikke se at der er egentlig råd/nedbrud.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Byggesagen er hentet og ligger på sagen, huset er tilbygget i 1935 med 49 m2, forholdene er i den oprindelige del fra 1928.

Huset er ifølge SOP tilbudt som, Et hus eller en byggegrund med uanede muligheder.

Observationer og målinger

Plantegning med anvisninger.

[plantegning]Gavlene er ved de gule streger.

Blå cirkel = ventilationsrør.

Brædderne som ses indvendigt i loftsrummet ved gavlspidsen, er det yderste bræddelag på ydervæggen som fortsætter op til taget.

Angående ventilationen har ventilationen været bedre fra syd til nord, end fra øst på grund af at luften har skulle dreje fra øst mod nord og syd, ved gavlen mod nord har træværket samtidigt været udfordret af et højere damptryk fra køkkenet med madlavning og opvask.

Plantegning med gavle indvendigt mod nord og syd.

Foto 1 Gavl mod nord med tegn på manglende ventilation, brædderne var beklædt med bitumen-pap og isolering.

Foto 2 Der måles normal fugt i træværket.

Foto 3 Gavlen mod syd ses med minimale tegn på manglende ventilation, men med slid og ælde.

Foto 4 Der måles normal fugt i træværket mod syd.

Plantegning med indvendige gavle.

Foto 5 Der ses partiel nedbrud i brædderne mod nord, der måles normal fugt.

Ankenævnet for Forsikring

47.

102141

Foto 6 Gavlen mod øst forsætter de indvendige brædder længere op end til fodbjælken.

Foto 7 Som skrevet før ses gavlen mod syd med begrænset tegn på manglende ventilation, ligesom papbrædderne.

Foto 8 Der ses nedbrud og råd i gavlen mod øst.

Plantegning med gavle udvendigt.

Foto 9 Der måles normal fugt i træværket ved gavlen mod øst.

Foto 10 Gavlen mod nord med den pudsede facade.

Foto 11 Bedste foto af gavlen mod syd, gavlen er muret med facadesten.

Foto 12 Gavlen mod øst, er beklædt med krydsfiner.

Tilstandsrapport

Side 16, pkt. 10.

Udbedring og økonomi

Ved en eventuel dækning, bliver gavlene mod nord og øst udskiftet ved en eventuel dækning ved forhold 1, der er igen efter min vurdering en dækningsgrad på 20% ved en udskiftning, på grund af afskrivningen.

Brædder og puds nedtages og udskiftes, bræddevæggen fastgøres ved fodbjælkehøjde inden udskiftningen, der foreslås en anden udvendig beklædning.

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

Der bør indhentes et tilbud ved en eventuel dækning.

Tømrer 40-50.000 kr."

Af tillægsnotat af 4/6 2025 fra selskabets besigtigelseskonsulent fremgår bl.a.:

"Sydvendt facade

Ved gennemgang af billederne fra klagers rådgiver, skulle billede nr. 8581 og 8582 angiveligt vedrøre den sydvendte facade. Jeg kan dog ikke placere billederne.

Ved gennemgang af billederne kan det ses, at der på et enkelt bræt er en mørkfarvning. Der er ikke noget råd eller lignende som gør at brættet ikke kan anvendes fortsat.

Væggen mod syd er udvendigt med skalmur, og er derfor ikke udsat for samme fugtpåvirkning som facaderne som alene er beklædt med hønsenet og puds.

Ved min tidligere besigtigelse var der ikke tegn på råd eller forhøjet fugt ved facaden mod syd.

Ud fra de billeder der er indsendt og observationerne fra tidligere besigtigelser, at der er tale om en ældre misfarvning, som ikke har betydning for konstruktionerne. Om nødvendigt kan der behandles området med et svampedræbende middel, men det er meget begrænset med omkostninger til dette, og det vil ikke overstige 5.000 kr.

Rådskade ved køkkenskabe:

Ankenævnet for Forsikring

48.

102141

Jeg er enig i, at der er råd i brædderne omkring væggen, som skal skiftes. Sammen med gulvet som blev vurderet ved besigtigelsen, kommer det måske over de 5.000 kr., men det vil efter mit skøn ikke overstige 10.000 kr. samlet.

Der er tale om cirka 4-5 lbm. Træ som skal skiftes på væggen (umiddelbart rundt om røret og et lille stykke på højre side af vinduet), ligesom der ved gulvet skal lægges en plade i stedet for brædderne, som kan danne underlag for gulv og køkkenskabe. Der vil formegentlig være noget råd i vinduet også som skal udbedres – det er dog anmærket."

Af klagerens renoveringsbudget fremgår bl.a.:

Handelsomkostninger:	
Tinglysning	9.650,00
ejerskifteforsikring	6.000,00
Renovering:	
Forsalling pr 30 cm 300 lbm á kr. 5	1.500,00
Troldtekt hvid inkl. skruer 100 m2 á kr.	15.000,00
Gulve 75 m2 á kr. 170	12.750,00
spartel filt og maling	35.000,00
Ny skille væg til værelse og toilet	2.500,00
Nye indvendige døre inkl. gerikter og greb 4 stk	4.000,00
7 stk. nye vinduer + ny fordør inkl. fuger	40.000,00
Diverse vvs	25.000,00
Diverse EL	25.000,00
 køkken inkl. hvidevarer (afsat kr. 5000 til badinventar)	 50.277,00
 Samlet sum	 226.677,00

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

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

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

Ankenævnet *for* Forsikring

49.

102141

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

...

3.6.1

Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og forsikrings-tageren kan dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til bygningslovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen. Erstatningen for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20% af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1,4 mio. kr. (2022).

...

3.6.3

Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt.

...

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.

5.3

Der afskrives i erstatningssummen som følge af slid og ælde i overensstemmelse med de afskrivningstabeller, der er vedlagt som bilag A.

...

6. Følgeudgifter

Istandsættes eller bygges ikke til samme anvendelse, betales kun erstatning for genhusning jfr. pkt. 3.6.3. for det tidsrum, der ville medgå til at sætte det beskadigede i samme stand som før skaden. Sikrede har pligt til at medvirke til, at skaden udbedres hurtigst muligt. Skyldes en indtruffet forsinkelse forhold, som sikrede har indflydelse på, betales det derved forøgede tab ikke.

...

Bilag A

Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel omfattet af dette bilag.

For de bygningsdele, der er omfattet af dette bilag (det drejer sig om tagdækning og inddækning, undertagkonstruktion, vinduer og yderdøre, vægkonstruktion, gulvkonstruktion og vandsystem), er i tabel 1 angivet en række forskellige byggematerialer (venstre kolonne) samt afskrivningstabel A-M (højre kolonne).

Består en tagdækning f.eks. af naturskifer, skal afskrivningstabel A anvendes, mens afskrivningstabel E skal anvendes, hvis et vindue består af plast.

Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejdsløn og materialer mv., som afskrivningen foretages på.

Består en bygningsdel af et byggemateriale, der ikke er indeholdt i tabel 1, skal erstatningen for skade på den pågældende bygningsdel beregnes som en nyværdierstatning.

Ankenævnet for Forsikring

51.

102141

Nedenstående tabeller finder alene anvendelse ved beregning af erstatning, når der foreligger et dækningsberettigende forhold.

Bygningsdel - Vægkonstruktion	Afskrivningstabel
...	
Puds på træ	Tabel J

Tabel J	
Alder indtil	Erstatning
7,5 år	100%
10 år	93%
12,5 år	78%
15 år	63%
17,5 år	48%
20 år	37%
22,5 år	30%
25 år	23%
Mere end 25 år	20%

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1928 med senere tilbygning. Den 29/9 2023 overtog klageren ejendommen, og den 20/10 2023 anmeldte klageren, at der i forbindelse med renovering var konstateret råd i ydervægge og bag forsatsvægge. Den 6/11 2023 anmeldte klageren råd i tagbrædder.

Selskabet har tilbudt dækning til delvis udskiftning af tag samt forstærkning af spær over alrum mod øst. Selskabet har tilbudt dækning til udskiftning af rådramte brædder i de yderste spærfag mod syd og nord samt gavl mod syd. Selskabet har opgjort erstatningen til 21.750 kr. inkl. moms i overensstemmelse med indhentet tilbud af 20/12 2024.

Selskabet har herudover tilbudt dækning til udskiftning af brædder og puds på hele den udvendige facade mod nord og øst (inkl. gavlene mod nord og øst). Selskabet har afvist at dække udskiftning af brædder og puds på facaden mod syd. Selskabet har opgjort erstatningen vedrørende facaden til 58.337,50 kr. inkl. moms. Erstatningen er opgjort på baggrund af indhentet

Ankenævnet for Forsikring

52.

102141

tilbud af 20/12 2024, herunder med afskrivning til 20% af tilbudsprisen til facadepuds og til 100 % af prisen til de bagvedliggende brædder.

Selskabet har videre tilbudt dækning af rådskaade ved gulv og vægge i køkken. Selskabet har opgjort erstatningen til maksimalt 10.000 kr. inkl. moms før fradrag af selvrisko. Selskabet har anerkendt at dække klagerens udgifter til teknisk bistand med 5.000 kr.

Klageren ønsker at få dækket udskiftning af alle spær over alrum mod øst og ved gavl mod syd og nord samt at få skiftet alle facader inklusiv indvendig konstruktion og dertil krav om dækning af forøgede byggeudgifter til efterisolering. Klageren har indhentet et tilbud herpå, hvor udbedringsomkostningerne er opgjort til 672.585 kr. inkl. moms. Klageren ønsker videre at få dækket udgifter til juridisk og teknisk bistand og renter heraf samt til dobbelt husførelse.

Sagen for nævnet ses at vedrøre udbedring af facader og gavle, størrelsen af afskrivning på facader mod nord og øst, udbedring af tag, forøgede byggeudgifter, bygge- og forsikringsteknisk bistand, opkrævning af selvrisci samt compensation for dobbelt husførelse, som vil blive behandlet særskilt i det nedenstående.

Facader og gavle

Klageren har anført, at der er dokumenteret omfattende rådskaader i ydervægge, og at der ikke er tale om en muret bygning som oplyst i tilstandsrapporten, men et træhus der er pudset både udvendigt og indvendigt. Ydervægskonstruktionen er ændret siden opførelsen, hvilket har skabt utilstrækkelig ventilation og opfugtning. Klageren har anført, at det kun er tilbygningen (som er muret), der kan blive stående, og at resten er i så dårlig stand, at det skal nedbrydes og bygges op igen. Det er hele den bagvedliggende bærende trækonstruktion som er rådskaadet.

Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist, at der ved overtagelsen var forhold ved den sydvendte facade, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, som kan begrunde en komplet udskiftning heraf. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret råd på facaden mod

syd, og at der ved besigtigelsen ikke er konstateret skader eller forhøjet fugt på/i konstruktionen mod syd. Selskabet har anført, at der ikke ved de af klageren fremsendte fotos – vedrørende område under vindue mod syd – er dokumenteret, at der er tale om råd, som har betydning for konstruktionens bæreevne. På de fremsendte fotos ses alene et mindre og ældre område med skjold. Selskabet har anført, at facaden mod syd udvendigt er med skalmur, og således ikke er udsat på samme måde som facaderne mod nord og øst, som alene er beklædt med puds direkte på brædderne. Selskabet har også anført, at de indvendige brædder fortsat var monteret ved besigtigelsen, og at der ved besigtigelsen alene blev demonteret enkelte brædder, som ikke var skadede, og som kunne monteres igen. Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist, at komplet nedrivning og genetablering af indvendige brædder bag rørpuds har været nødvendigt for konstatering/afdækning af eller udbedring af de dækkede skader ved tag eller ved facaderne mod nord og øst.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 22/12 2023, at "Ydervægge er hele og står men de er slidte. Ydervæggen på den ældste del af huset af puds udvendig på brædder pap brædder med puds og der har været en forsatsvæg med celotex plader indvendig som FT har fjernet. Der ses nogle steder der er råd i brædder bag puds på ydersiden dette er normalt da konstruktionen er fra 1928 og har været påvirket af vejr og vind i mange år. Puds på indvendig side er delvis løst og faldet af. Det har formegentlig været løst i lang tid. Der har været monteret celotexplader uden på, og derfor har det ikke haft betydning. Der er lavet om på vindues huller, hvor der er skåret ud i brædder uden at forstærke konstruktionen, men det har virket fint da vægge er opbygget i brædder både lodret og vandret. Der er også et vindues hul, der er lukket med en plade og pudset uden på. Dette virker fint. Vægge står fint. Der er steder, hvor disse er lidt eftergivende, men det er ikke unormalt i denne type væg. Som har været en billig måde at bygge på i 1928. Det er sædvanlig byggeskik som kræver en del vedligehold på puds udvendig så fugt ikke trænger ind i brædder. Der ses på en gavl mod nord råd i gavl brædder som kan tyde på puds, har været utæt samt at denne side af huset ikke bliver tørret så meget af sol og vind. Det har været til stede ved overtagelsen men kunne ikke ses bag forsat væg og puds udefra".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 11/11 2024 vedrørende ydervægge, at "Råd i inder-/ydervægge. Årsagen til forholdet er slid og ælde. Ydervæggene ses partielt med nedbrud/råd, ved soklen mod nord (i den nederste del af ydervæggen), og under et partielt nederst mod øst. Ellers ses væggene med sædvanligt slid og ælde efter 96 år. Ved soklen mod nord, er terrænet hævet 25-30 cm. over fundament og op på ydervæggen, det har kunne opfugte træværket i væggen. Der ses nedbrud og råd nederst i væggen udvendigt, hvor FT har fjernet pudsen, der ses ingen tegn på opfugtninger indvendigt. Mod øst er træværket med nedbrud under det tidligere vindue, formentlig fra tidligere utætheder ved vinduet. Der måles normal fugt. Vinduesrammen er udtaget af karmen, der er monteret plader på begge sider af vinduet, væggen viser ikke tegn på at være ustabil, så ville der have været revner i pudsen udvendigt. Ved gavlen mod syd er der monteret et vindue. Brædderne i indervæggen er ikke fastgjort/forbundet i forbindelse med, at man har lavet vindueshullet, celotexpladerne og rørpuds er nedtaget af forsikringstager. Brædderne i væggen har formodentligt været mere stabile inden nedtagningen. Den anmeldte skimmel, er sortsværtning på den indvendige rørpuds, som har været skjult af celo-texplader (det er også fortalt til FT). Der er tale om sortsværtning fra kuldebroer, I 1950'erne og 60'erne var det almindeligt at beklæde u isolerede ydervægge med porøse træfiberplader - såkaldte "bløde masoniteplader" - for at forbedre husets varmeisolering. Disse beklædninger er ikke lovlige at opsætte i dag, da materialerne ikke opfylder brandkravene til beklædningsplader. Herudover har det vist sig, at denne type beklædning af kolde ydervægge øger risikoen for fugtskader, det ses som sortsværtning på indervæggen, mest udbredt hvor der indervæggen var møbleret som det kan ses på fotos i SOP... **Plantegning med inder-ydervæg mod nord.** Foto 1 Celotexpladerne og en del af rørpudsen er nedtaget af FT. Foto 2 Der ses tegn på kuldebro via sortsværtningen på rørpudsen, brædderne ses og måles tørre. Foto 3 Ydervæggen mod N med rørpuds, terrænet ved gavlen er hævet ca. 25 cm over fundamentet. Foto 4 FT har fjernet puds og jord ved bunden af væggen, der er råd og nedbrud i den nederste del af væggen. **Plantegning med gavlen mod øst.** Foto 5 Gavlen med det tidligere vindue, væggen er stabil ved menneskelig belastning, der er råd under vinduet. Foto 6 Der måles normal fugt i brædderne i ydervæggen, det er fra en tidligere utæthed fra vinduet som er dækket af. Foto 7 Gavlen ses med begrænsede revner i pudsen, hullerne er lavet af FT. Foto 8

Der er råd under det afdækkede vindue, brædderne er intakte væk fra vinduet, der ses mur-pap under væggen. **Plantegning med vindue mod syd og div.** Foto 9 Brædderne er løse rundt om vinduet, celotex og rørpuds er fjernet af FT. Foto 10 Der måles normal fugt i træværket, gavlen er skalmuret... De løse brædder ved vinduet mod syd, ligger under bagatelgrænse".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 11/11 2024 vedrørende gavle, at "Partiel nedbrud/råd ved gavle i loftsrum... Årsagen til forholdet, er den sædvanlige håndværksmæssige udførsel ved opførslen af huset og ældre utætheder. Den indvendige træbeklædning i loftsrummet ved gavlspidserne mod nord, syd og øst ses med slid og ælde og tegn på begrænset ventilation. Der er partiel nedbrud og råd i brædderne. Der måles normal fugt i træværket, forholdet er mest udbredt mod øst. Mod nord og syd er der kun meget begrænset(overflade) råd, i de yderste tagbrædder/underlagsbrædder for tagpap (tættest på gavle). Der ses ingen utætheder i tag. Mod øst og nord er der partielt råd i gavlbrædder. Dog værst mod øst. Mod syd er der ikke råd, men begrænsede mørkfarvninger, som er normalt. Gavlen mod syd er skalmuret udvendigt, mod øst er gavlen beklædt med krydsfiner og mod nord, er gavlen pudset. Ved en eventuel dækning mod nord og øst(hvis nye facader er nødvendige) bliver brædderne i gavlene udskiftede udskiftet sammen med ydervæggen. Huset er på grund af alderen opført uden dampspærre, derfor har der været risiko for et højere damptryk i loftsrummet end man har i huse opført efter at dampspærren blev indført. Huset er fra 1928, det er en sædvanlig byggemetode. **Plantegning med gavle indvendigt mod nord og syd.** Foto 1 Gavl mod nord med tegn på manglende ventilation, brædderne var beklædt med bitumen-pap og isolering. Foto 2 Der måles normal fugt i træværket. Foto 3 Gavlen mod syd ses med minimale tegn på manglende ventilation, men med slid og ælde. Foto 4 Der måles normal fugt i træværket mod syd. **Plantegning med indvendige gavle.** Foto 5 Der ses partiel nedbrud i brædderne mod nord, der måles normal fugt. Foto 6 Gavlen mod øst forsætter de indvendige brædder længere op end til fodbjælken. Foto 7 Som skrevet før ses gavlen mod syd med begrænset tegn på manglende ventilation, ligesom papbrædderne. Foto 8 Der ses nedbrud og råd i gavlen mod øst. **Plantegning med gavle udvendigt.** Foto 9 Der måles normal fugt i træværket ved gavlen mod øst".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har påvist forhold ved ejendommens facader og gavle, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, når der tages hensyn til det, som selskabet allerede har anerkendt at yde dækning for. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at selskabets udbedringsmetode og erstatningstilbud er utilstrækkelig til at udbedre skaden efter forsikringsbetingelserne.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 11/11 2024, at ydervægge partielt ses med nedbrud og råd, herunder ved soklen mod nord og under et vindue nederst mod øst. Det fremgår, at der ved gavlen mod syd er monteret et vindue, at brædderne i indervæggen ikke er fastgjort, men at udbedringen heraf ligger under bagatelgrænsen, og at brædderne formodentligt har været mere stabile inden nedtagning af celotexplader og rørpuds. Det fremgår, at brædderne på inder-ydervæg mod nord ses og måles tørre, og at træværket i facaden mod syd måles med normal fugt. Det fremgår, at der på facaden mod øst, måles normalt fugt i brædderne i ydervæggen, at der er råd under det afdækkede vindue, at brædderne er intakte væk fra vinduet, og at gavlen er med begrænsede revner.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet har anerkendt at dække udskiftning af brædder og puds på hele facaden mod nord og øst, herunder gavle. Selskabet har indhentet tilbud af 20/12 2024, og at selskabet på baggrund heraf har opgjort erstatningen til 77.587,50 kr. inkl. moms før afskrivning og fradrag af selvrisiko.

Afskrivning på facadepuds

Klageren har anført, at der ikke er belæg for at foretage afskrivning på en uskadt pudsbelægning. Klageren har anført, at facadepudsen var en intakt bygningsdel, som blot skulle fjernes for at kunne udbedre den skadede bygningsdel (det rådskaadede, skjulte træ), hvorfor afskrivningstabellerne for "puds på træ" eller "murværk" ikke kan bringes i anvendelse, medmindre der dokumenteres egen skade på pudsen.

Selskabet har anført, at der foretages afskrivning, når der – i forbindelse med udskiftning af en beskadiget bygningsdel – er tale om en levetidsforlængende udbedring, og at afskrivning sker bygningsdel for bygningsdel. Det er ikke en betingelse, at den berørte bygningsdel, som afskrivningen vedrører, i sig selv er skaderamt. Selskabet har anført, at der på de dækkede facader mod øst og nord er tale om en komplet udskiftning af pudslaget, som er udført med hønsenet på træunderlaget. Selskabet har anført, at der er tale om et udbedringsarbejde, der medfører en levetidsforlængelse på ejendommens yderste slidlag (puds på træ), hvorfor der skal ske afskrivning i henhold til forsikringsbetingelserne punkt 5.3 og bilag a, tabel J. Da facadepudset er mere end 50 år gammelt, sker der afskrivning til 20% af udbedringsomkostningerne. Selskabet har anført, at der ikke kan foretages afskrivning på brædderne i sig selv, hvorfor erstatningen for brædderne er opgjort uden afskrivning. Selskabet har anført, at der fortsat gælder en selvrisiko på 5.000 kr. som fratrækkes ved erstatningens udbetaling.

Nævnet finder ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har foretaget afskrivning som sket vedrørende facadepudsen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at facadepudsen er mere end 50 år gammel, at det fastslås i tabel J, at der alene dækkes 20% af udgifterne, når pudsen er mere end 25 år gammel, og at montering af ny facadepuds medfører en levetidsforlængelse af ejendommens yderste slidlag.

Tag og gavl mod syd

Klageren har anført, at der er dokumenteret omfattende rådkader i tagkonstruktion, og at rådkaden er gennemgående, hvorfor en mindre partiel reparation ikke er tilstrækkelig til at udbedre skaden byggeteknisk korrekt.

Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist forhold ved tagkonstruktionen, som udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til det, som selskabet allerede har anerkendt at dække. Selskabet har anført, at der ikke påvist

skader i spærkonstruktionen, som medfører, at denne skal udskiftes fuldstændigt, men at der skal forstærkes spær over alrum mod øst. Selskabet har anført, at forholdet skyldes ældre utætheder, og at der ikke er målt fugt i forbindelse med besigtigelserne.

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 22/12 2023 vedrørende tagbrædder, at "Råd i tagbrædder over alrum mod øst. Tagbrædder kan ses være i nedbrud mod øst (sidebygning på oprindelig del). Flere er faldet ned og resten hænger i laser i den østvendte del af den oprindelige bygning. Der er ikke set utætheder i nuværende tagpap og derfor anslår jeg at råd er opstået pga. en tidligere utæthed i tagpap. Der er en del lag pap på denne del af huset som tyder på, at der er lagt oven på for at lappe huller. Det kan være blevet forværret ved dårlig ventilation i tag rum. Huse fra denne tid havde typisk ikke nogen egentlig ventilation i tag. Der har været ca. 80 cm skråvæg på hver side også vandret loft i resten. Det er alm byggeskik og jeg formoder, at brædder er oprindelig fra 1928 ca. og tag pap yderst er ca. 30 år. Der har været råd ved overtagelse og i mange år før. Der er også lidt mørke pletter på tagbrædder i resten af huset dog uden at være råd som over alrummet (sidebygning mod øst). Det vurderes at være kosmetisk. På tilbygningen mod vest er der ikke nedbrud. **Nyeste tilbygning** Foto 1 Loftrum over tilbygning mod vest ser ret pæn ud. Ingen råds-kader. **Over køkken og soveværelset** Foto 2 Brædder har nogle mørke skjolder flere steder, dog kosmetisk. Tagbrædderne er mørkest helt ude langs gavlspær. Foto 3 Brædder er mørke og der kan ses rester fra polystyren som var brugt som isolering mod taget .(polystyren fjernet af FT i forbindelse med renovering). Foto 4 Brædder er rådnet væk under tagpap. Foto 5 Tagbrædder er nedfaldet med meget råd. **Taget** Foto 6 Taget ser helt ud og uden utætheder... **Udbedring og økonomi** Tagpap og tagbrædder på alrum (sidebygning mod øst, på oprindelig bygning), fjernes og der op-bygges nyt underlag til tagpap med forstærkning af spær. Tagpap brændes på nye underlagsbrædder. Cirka 10-12 kvadratmeter over den østvendte del af bygningen (ikke præcis måling af tag)".

Det fremgår af besigtigelsesrapport af 11/11 2024, at "Partiel nedbrud/råd ved gavle i loftsrum... Årsagen til forholdet, er den sædvanlige håndværksmæssige udførsel ved opførslen af huset og ældre utætheder. Den indvendige træbeklædning i loftsrummet ved gavlspidserne

Ankenævnet for Forsikring

59.

102141

mod nord, syd og øst ses med slid og ælde og tegn på begrænset ventilation. Der er partiel nedbrud og råd i brædderne. Der måles normal fugt i træværket, forholdet er mest udbredt mod øst. Mod nord og syd er der kun meget begrænset(overflade) råd, i de yderste tagbrædder/underlagsbrædder for tagpap (tættest på gavle). Der ses ingen utætheder i tag. Mod øst og nord er der partielt råd i gavlbrædder. Dog værst mod øst. Mod syd er der ikke råd, men begrænsede mørkfarvninger, som er normalt".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har påvist forhold ved tagkonstruktionen, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, når der tages hensyn til det, som selskabet allerede har anerkendt dækning for. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at selskabets udbedringsmetode og erstatningstilbud er utilstrækkelig til at udbedre skaden efter forsikringsbetingelserne.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 22/12 2023, at tagbrædderne over alrum mod øst ses at være i nedbrud, at flere er faldet ned og at resten hænger i laser. Det fremgår, at der ikke ses utætheder i nuværende tagpap, og at der på husets resterende tagbrædder alene ses mørke pletter, som ikke vurderes at være råd, men alene at være af kosmetisk karakter. Det fremgår, at tagbrædderne over køkken og soveværelse er mørkest helt ude langs gavlspær.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 11/11 2024, at den indvendige træbeklædning i loftsrummet ved gavlspidserne mod nord, syd og øst ses med slid og ælde og tegn på begrænset ventilation, at der er partielt nedbrud og råd i brædderne, og at der måles normal fugt i træværket. Det fremgår, at forholdet er mest udbredt mod øst, og at der mod nord og syd er meget begrænset overfladeråd i de yderste tagbrædder/underlagsbrædder for tagpap. Videre fremgår det, at der i gavlbrædder mod øst og nord er partielt råd, og at der mod syd ikke er råd, men begrænsede mørkfarvninger, som er normalt.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet har anerkendt at dække udskiftning af tag samt forstærkning af spær over alrum mod øst og at dække udskiftning af rådrømte brædder i de yderste spærfag mod syd og nord samt gavl mod syd. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at selskabet har opgjort erstatningen til 21.750 kr. inkl. moms før fradrag af selvrisko på baggrund af indhentet tilbud af 20/12 2024.

Forøgede byggeudgifter

Klageren har anført, at konstruktionen ved genopbygning skal bringes i overensstemmelse med gældende energikrav/byggelovgivning, hvorfor udgifter til isolering og dampspærre er dækket som forøgede byggeudgifter under ejerskifteforsikringen. Klageren har anført, at når tag og vægge skal genopbygges, skal isoleringen løftes til gældende krav, svarende til 250 mm i vægge og 300 mm i tag. Klageren har anført, at efterisolering alene er en nødvendig følge af udbedring af de konstaterede rådskeader, og at disse derfor er omfattet af dækningen for forøgede byggeudgifter.

Selskabet har anført, at de dækkede arbejder ikke udgør en væsentlig ændring eller lignende, som kan medføre, at der i forbindelse med de dækkede arbejder skal opfyldes nyere energikrav i henhold til byggelovens § 2. Selskabet har anført, at der i forbindelse med dækning til tag og facade mod nord og øst, foretages reparationer på den eksisterende bygning. På facaderne er det det yderste pudslag og den yderste facadebeklædning, som skiftes, og der er ikke meddelt dækning til de indvendige dele, hvorfor der ikke er krav om efterisolering. På tagkonstruktionen er dækningen begrænset til tagpap over alrum mod øst (svarende til ca. 12 kvadratmeter), ligesom der er tale om 2 spærfag mod nord og øst, hvorfor der ikke er krav om, at der skal opfyldes nyere energikrav. Selskabet har anført, at klageren ikke har dokumenteret, at der ud over de dækkede skader er lidt et økonomisk tab, som ikke har været indeholdt i den planlagte renovering.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.6.1, at forsikringen dækker "Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen

nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og forsikringstageren kan dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til bygningslovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen. Erstatningen for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20% af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1,4 mio. kr. (2022)".

Efter en gennemgang af sagen og henset til sagens udfald vedrørende husets facader og tagkonstruktion finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at han efter forsikringsbetingelsernes punkt 3.6.1 har krav på dækning af forøgede byggeudgifter til efterisolering og dampspærre, så kravene i det nugældende bygningsreglement kan blive opfyldt.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at skadesudbedringen af udvendige facader og gavle samt tagkonstruktion har en sådan karakter og et omfang, at der fra bygningsmyndighedernes side kan stilles krav om, at konstruktionerne i sin helhed udbedres i overensstemmelse med det nugældende bygningsreglement, jf. byggelovens § 2, stk. 1, litra b om væsentlige ombygninger og forandringer.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at skadesudbedringen af facader og gavle alene består af udskiftning af brædder og puds på udvendige facader og gavle mod nord og øst, og at skadesudbedringen af tagkonstruktionen alene består af forstærkning af spær og udskiftning af tagpap på et mindre område af 10-12 kvadratmeter samt udskiftning af rådrømte brædder i de yderste spærfag mod syd og nord samt gavl mod syd.

Selvrisiko

Klageren ønsker, at der kun opkræves en selvrisiko. Klageren har anført, at skaderne udspringer af samme årsagsforhold (opfugtning, råd i facader og tag), og at der er tale om én samlet hændelse, hvorfor der kun kan fratrækkes én selvrisiko.

Selskabet har anført, at der i forbindelse med de særskilte skader på henholdsvis tag, facader mod nord og øst og rådskade i køkken er i alt 3 selvrisci af 5.000 kr. Selskabet har anført, at antallet af selvrisci beregnes ud fra skadesårsagerne.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har anset de anmeldte forhold for 3 separate skader, og på denne baggrund har opkrævet selvrisko for hvert af forholdene.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om skader på tre forskellige bygningsdele, og at der ikke er oplysninger om en fælles skadesårsag.

Genhusning/dobbelt husførelse

Klageren ønsker at få dækket merudgifter til dobbelt husførelse med foreløbigt 80.000 kr. eller et efter nævnets skøn fastsat beløb. Klageren har anført, at ejendommen i en lang periode har været ubeboelig på grund af skaderne, og at periodens længde skyldes rådskadernes konstatering og selskabets fejlbehæftede skadebehandling. Klageren har anført, at selskabet den 22/2 2024 afviste klagerens anmeldelse af ydervægsskader, og at selskabet først den 2/12 2024 anerkendte delvist dækning. Klageren har selv afsat en 3-5 måneders renoveringstid, hvorfor denne periode naturligt kan fradrages. Det samlede tidstab udgør mindst 253 dage, selv efter fradrag af klagerens planlagte renovering.

Selskabet har anført, at klageren ikke har dokumenteret, at der i forbindelse med udbedringen af de dækkede forhold vil være et nødvendigt behov for genhusning. Selskabet har også anført, at det ikke i forbindelse med behandlingen af sagen har handlet ansvarspådragende og derfor ikke vil kunne ifalde et erstatningsansvar. Selskabet har anført, at klageren har folkeregisteradresse på en adresse beliggende mindre end 200 meter fra den forsikrede ejendom, og at klageren har oplyst, at huset ikke skulle bebos, men at klageren skulle renovere huset løbende i sin fritid. Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist, at der er lidt et økonomisk tab som følge af dobbelt husførelse, ligesom der ikke er påvist skader ved tagkonstruktion eller facader, som har nødvendiggjort, at klageren skal genhuses.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til genhusning/dobbelt husførelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det udbedringsarbejde, der er dækket under ejerskifteforsikringen, efter nævnets vurdering ikke i sig selv kan antages at medføre et genhusningsbehov.

Nævnet har også lagt vægt på sagens oplysninger om, at klageren i forbindelse med overtagelsen af ejendommen planlagde at bruge 3-5 måneder på at sætte huset i stand i sin fritid, og at klageren har sin folkeregisteradresse på anden adresse.

Nævnet bemærker, at selskabets sagsbehandling ikke har været af en sådan karakter, at klageren kan kræve genhusning dækket på erstatningsretligt grundlag.

Fagteknisk og juridisk bistand

Klageren har anført, at der har været behov for teknisk og forsikringsmæssig bistand i sagen. Klageren har anført, at der er tale om en større skadesag med indgreb i bærende konstruktioner og deraf følgende statiske problemstillinger, og at det kræver en byggeteknisk baggrund af gennemskue disse problemstillinger og deres løsninger samt at føre tilsyn i den forbindelse. Dertil kommer behovet for teknisk vurdering af de tilbud, som selskabet har indhentet samt af de uoverensstemmelser, der er mellem selskabets egne opgørelser og vurderinger.

Klageren har også anført, at der er dokumenteret rådgiverudgifter på 8.900 kr. inkl. moms, og at udgifterne må anses som dækket efter betingelsernes pkt. 3.6.2 – enten som nødvendig omkostning til konstatering af dækningsberettiget skade, eller som rimelig teknisk hjælp i forbindelse med vurdering af selskabets tilbud og kravsbehandling. Klageren ønsker at få tilkendt renter af de rådgiverudgifter, der er afholdt, men endnu ikke refunderet af selskabet.

Selskabet har tilbudt at dække klagerens rådgiver omkostninger med 5.000 kr. Selskabet har anført, at selskabet har meddelt dækning til de rådgiveromkostninger, som har været rimelige og nødvendige i forbindelse med sagens behandling og de dækkede skader, og at klageren ikke har krav på renter for de dækkede beløb.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale yderligere tildækning af klagerens udgifter til byggesagkyndig og juridisk bistand, herunder renter heraf.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke ses at have indhentet byggesagkyndige rapporter eller lignende, og at selskabet har tilbudt at dække klagerens omkostninger til juridisk bistand med 5.000 kr.

Klagevejledning

For så vidt angår klagerens bemærkninger om selskabets manglende klagevejledning bemærker nævnet, at det fremgår af § 4 i forbrugerklageloven, at selskabet "skal give forbrugerne information om det alternative tvistløsningsorgan, jf. stk. 3, hvortil forbrugeren kan indbringe en tvist mellem den erhvervsdrivende og forbrugeren". Af lovens § 16, stk. 2, nr. 1, fremgår det, at et "godkendt privat tvistløsningsorgan kan afvise at behandle en klage, hvis forbrugeren ikke forudgående har reklameret over for den erhvervsdrivende". Det fremgår af § 5 i bekendtgørelse nr. 1219 af 20/11 2019 om den klageansvarlige og finansielle virksomheders håndtering af klager, at selskabet "skal oplyse, hvem der er virksomhedens klageansvarlige, og hvor og hvordan man kan rette henvendelse til den klageansvarlige".

Nævnet har i sag 94783 tidligere udtalt, at "selskabet først har en egentlig pligt til at orientere om klageadgangen til Ankenævnet for Forsikring, når klageren har rettet henvendelse til selskabet og har meddelt, at klageren er utilfreds med selskabets afgørelse, og når selskabet svarer på denne henvendelse".

Ankenævnet for Forsikring

65.

102141

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at klagen til nævnet er indgivet, inden selskabets klageafdeling havde færdigbehandlet klagesagen og truffet fornyet afgørelse. Efter en samlet vurdering finder nævnet, at selskabet ikke har tilsidesat sin pligt til at vejlede om klageadgangen til nævnet.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

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



Hans-Jørgen Nymark Beck