

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. august 2025 blev i sag nr. 102285:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I brev af 16/9 2024 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Hermed indbringer jeg en klage til Ankenævnet for Forsikring på vegne af [klageren], der har en ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring, hvor afgørelsen af dækningsspørgsmålet ikke er tilfredsstillende i sit omfang.

Sagsfremstilling

Klager har overtaget ejendommen den 30. december 2022.

Klager har købt en 5-årig med en udvidet dækning på forsikringsvilkårene E34 hos Domus.

Skaden er konstateret den 19. september 2023.

Huset er fra 1982 med en tilbygget havestue fra 2013. Skaden består i vand gennemtrængning igennem klimaskærmen i en tilbygning/udestue samt en sætningsskade i bagmur samt en række øvrige utætheder i vinduerne placeret andre steder i huset.

Domus har den 7. november 2023 har anerkendt skaden som dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen.

Domus er derefter forpligtet til at opgøre erstatningsbeløbet og stille det til rådighed for en udbedring af skaden inklusive dens årsag og følgeskader.

Imidlertid sker der intet hos Domus efter anerkendelsen den 7. november 2023.

Klager har senest – efter flere andre telefoniske og skriftlige henvendelser, som er forblevet ubesvarede hos Domus - haft klaget til Domus den 4. juli 2024. Det afstedkom dog kun at Domus den 11. juli 2024 skrev i skadesagen, men direkte til klager, uanset der forelå en fuldmagt fra klager til undertegnede og en direkte besked om:

'Fremadrettet repræsenterer jeg Klager i skadesagen og enhver henvendelse i skadesagen skal derfor ske via mig, medmindre andet aftales undervejs'. Fuldmagt og opfordring blev fravalgt fulgt af Domus.

Det er i øvrigt også klagers opfattelse, at det ikke er i overensstemmelse med god skik at skrive til klager uden om klagers rådgiver, når der foreligger en fuldmagt.

Domus tilbød en genbesigtigelse og oplyste at klager ville blive kontaktet af en taksator, som ville medbringe en håndværker:

...

Den 19. august 2024 – meget lang tid efter mailen fra Domus, havde klager fortsat intet yderligere hørt i skadesagen med hverken besigtigelsesdato eller svar på klagen. Der er således klaget til Domus forud for sagens indbringelse for Ankenævnet, så en eventuel påstand om, at der ikke er klaget til Domus inden, må klager allerede nu afvise på forhånd.

Den 20. august 2024 svarer Domus, at der er sendt besked om en genbesigtigelse den 25. juli 2024. Undertegnede modtog en mail om genbesigtigelse, men havde ingen skadesag med det pågældende skadenummer

Den 20. august 2024 skrev undertegnede 7 minutter senere til taksator, at jeg ikke kunne finde frem til skadesagen på det oplyste skadenummer ... Der blev herefter blot henvist til hovedkontoret, hvor taksator kunne have oplyst om kundens navn og adresse, der som vanligt ikke fremgik af mailen fra Domus. Den 29. juli 2024 sender Domus hovedkontor navn og adresse på en kunde, som jeg ikke bistår. Det meddeler jeg Domus og går derfor ud fra, at det er en fejl at Domus orienterede om genbesigtigelse i det nævnte skadenummer. Først i Domus mail fra den 20. august afklares det at der skete ikke kun en, men flere fejl i sagsekspeditionerne fra Domus.

Den 27. august 2024 sker der besigtigelse af taksator og en håndværker. Undertegnede går ud fra, at det er Domus sædvanlige samarbejdspartner [tømrerfirma 1], der har bistået taksator ved besigtigelsen og som – formentlig – skal afgive tilbud til Domus på udbedringen af skaden.

Den 27. august 2024 skriver Domus i en mail, at de forventer et svar på spørgsmålet om yderligere dækning inden for en uge, altså inden den 3. september 2024.

Den 11. september 2024 rykker klager Domus for svar.

Den 16. september 2024 – dags dato er der intet svar i skadesagen på spørgsmålet om erstatningens korrekte størrelse.

Skadesagen er desværre igen gået helt i stå hos Domus.

Derfor er en klage til Ankenævnet desværre nu nødvendig, fordi der intet sker i klagers skadesag, som på tidspunktet har været i efterhånden omkring 1 år samlet set. Klager er stadig uden et reelt

svar om det videre forløb efter fremsendelsen af overslaget udarbejdet før nytåret 2023/2024 og endnu et overslag fremsendt umiddelbart efter nytåret 2023/2024.

Klager har henvendt sig til Domus igen og igen, herunder med klager over skadesagsforløbet

Når Domus modtager underretning om at der er indgivet en klage til Ankenævnet, vil Domus typisk gøre Ankenævnet opmærksom på, at klager ikke har klaget til Domus, uanset at der foreligger dokumentation for, at der er klaget til Domus inden klagen til Ankenævnet. Klager gør derfor specifikt opmærksom på, at der er klaget flere gange til Domus.

En eventuel påstand om, at Domus ikke har haft lejlighed til at svare på klagen, må klager ligeledes afvise på forhånd, idet klager har haft rettet flere henvendelser til Domus, som forblev ubesvaret inden den klage, som undertegnede skrev til Domus. Domus har således haft rig lejlighed til at svare klager på hans henvendelser, senest med resultatet af besigtigelsen foretaget den 27. august 2024, altså for 3 uger siden.

Klager har lige efter årsskiftet indsendt tilbud/overslag på skadens udbedring, og herefter har klager rykket og klaget til Domus for svar med 3-4 ugers mellemrum indtil klager gav op og bad undertegnede om bistand i skadesagen:

...

Ovennævnte er eksempler med svar i form af standardiserede svarmail, som ikke kan besvares og telefoniske henvendelser fra klager er lige så nytteløse.

Det eneste Domus siger når klager kontakter selskabet er at sagen ligger ved sagsbehandleren, men der ikke kan skabes kontakt til hende, da hun er i gang med at skadebehandle sagen.

End ikke den seneste klage og rykker har formået Domus til at bringe skadesagen videre behandlingsmæssigt med et endeligt svar med omfangsbestemmelse af skaden og erstatningsbeløbets størrelse. Det er - som klager ser det - et spørgsmål om prioritering hos Domus, at de får svaret på klager og fulgt op som lovet med tiltag og overholder de tidsfrister, som de stiller klager i udsigt - ikke andet. Domus har valgt ikke at prioritere, at få bragt skadesagen videre, selv om klager har ventet siden nytår på svar om skadens anerkendte omfang og erstatningens størrelse.

Den 3. oktober 2023 – Domus anerkender at skaden er dækningsberettiget

En [medarbejder i selskabet] har besigtiget skaden den 3. oktober 2023.

[Medarbejder i selskabet] oplyste i en mail fra den 7. november 2023, at:

Ved besigtigelsen kunne der konstateres følgende:

- Havestue mod syd-sydvest bygget til i 2013. Fliser på gulv.
- Vinduespartier i gavl på eksisterende hus ikke udskiftet ved tilbygning. Efter overtagelse er det gentagne gange sket vandindtrængning i udestue.
- På vestside er der løbet vand ind ved overgang omkring vindskede på hus og overgang/inddækning tag-vinduer til udestue. Samt ved hjørne mod sydvest i front af havestue. Der ses revner mellem gipslysninger over vinduer.
- Overgang mellem vindskede og inddækning havestue ses med revner i gummifuger ved afslutninger.
- Foran vinduespartier og dørparti på 1 sal er der etableret en rende i hvor der er fald til begge sider, og nedløb på hver side. Tagpap afsluttet under vandnæse/ inddækning under partier. Hvor og

hvordan kan ikke dokumenteres. Der ses åbninger og tidligere reparationer mellem glaslister i bund og sider på 1 sal.

- Vand løbet ned mellem partier på 1 sal og stue. Der har været konstateret vand i bundkarm ved vinduesparti længst mod vest på 1 sal, og vand på gulv foran partier i havestue 2 steder. Hvor vandet har ligget i alu. skinne foran parti.
- Der måles ikke fugt i lysninger og inddækninger i havestue.

[Medarbejder i selskabet] skriver endvidere, at:

'Årsag til vandindtrængen i tilbygning/havestue skyldes utætheder mellem vinduespartier på 1 sal-stue, og indfæstning/sammenbygning havestue.

Det kan ikke på nuværende tidspunkt eksakt dokumenteres hvor utætheder er.

Vandindtrængen i sider på tilbygning/havestue sker i overgang mellem vindskeder på hus, og kant inddækning over tagvinduer/side mod vest. Det skyldes utætte og revner i gummifuger ved overgang mellem vindskeder- havestue.

Eksakt årsag og omfang kan ikke dokumenteres på nuværende tidspunkt.

Jeg formoder at utæthed og vandindtrængen mellem hus og tilbygning/havestue har været ved overtagelse. Da det har været vandindtrængen over flere omgange.

Forholdet opfylder skadebegrebet, og er dermed dækningsberettiget (gul markering er klagers fremhævelse, så dækningsspørgsmålet er ikke til debat – kun omfanget af udbedringen og dermed erstatningens størrelse).

Da årsagen til vandindtrængen mellem vinduespartier på 1 sal, og stue ikke eksakt kan dokumenteres hvor og hvad årsagen er, skal vi bede dig få en håndværker til at kigge på forholdet, samt beskrive hvad han mener. Der må gerne fremsendes et tilbud på udbedring af årsagen til vandindtrængen, samt tilbud på udbedring af forholdet omkring vandindtrængen i siderne, ved overgang mellem vindskeder på gavl, og kantinddækninger på tilbygning/havestue'.

Det firma som har udført udestuen har ikke ønsket at give tilbud på udbedringen. Derfor er det ikke muligt for [klageren] at indhente et tilbud fra det firma.

Firmaet som har udført udestuen i 2013 for tidligere ejer kan/vil ikke hjælpe med dette. Grunden skulle være, at der har verseret en syn og skøn sag mod arkitekten og i 2019 har tidligere ejer fået medhold og i den forbindelse er der formentlig ændret på konstruktionerne, men tydeligvis ikke til noget som har virket.

Oplysningen om den tidligere tvist mellem sælger og arkitekten/byggefirmaet var helt ny for [klageren], idet sælger ikke loyalt har givet oplysningen til [klageren] i forbindelse med handlen – hverken i købsaftalen eller i tilstandsrapporten. [Klageren] er ikke nærmere bekendt med den tidligere reklamations sag og dens omfang, idet det udførende firma blot oplyste, at der havde været en sag og at de ikke ønskede at give tilbud på en udbedring af udestuen.

Domus har anerkendt, at der er utætheder og følgeskade af den grund. At klager ikke præcist kan sige, hvad utæthederne skyldes og at Domus ikke selv via deres [medarbejder i selskabet] kan sige præcist, hvad utæthederne skyldes, medfører ikke, at 'aben' så skal sidde på klagers skuldre.

Det er klagers opfattelse, at Domus bør anerkende at betale for, at en uvildig bygningssagkyndig udarbejder en rapport, der afdækker, hvorfor der trænger vand ind samt om, hvad der skal til for at udbedre årsagen til utæthederne samt følgeskaderne af utæthederne byggeteknisk korrekt. Dette fordi Domus tekniker' [medarbejder i selskabet] ikke ved sin besigtigelse kunne afklare årsagen til at vandet kunne trænge ind og omfanget af følgeskaderne. Medmindre Domus kan anerkende det overslag som klager sendte ind ved nytår eller Den håndværker som Domus taksator medbragte til genbesigtigelsen på det fornødne sikre grundlag har afklaret skadens omfang og udbedringspris mere præcist efter destruktive indgreb.

Domus har anerkendt dækning og bedt at klager indhenter tilbud, men har ikke beskrevet mere præcist, hvad dækningen går ud på, altså hvad der skal indhentes tilbud på, fordi det ved Domus åbenbart ikke selv. Klager kan ikke få nogen til at give tilbud og derfor er der givet et overslag, da der er uklarheder på grund af manglende destruktive indgreb for korrekt afklaring.

Klager har anmeldt skaden, der er konstateret utætheder og følgeskader. Domus har anerkendt at erstatte udgiften til udbedringen. Men Domus har ikke afklaret årsagen til utæthederne og udbedringens omfang mere præcist for klager, så en tilstrækkelig udbedring kan ske på det fornødne sikre grundlag, så samme skade ikke opstår igen. Det vil være muligt om ikke også årsagen til utæthederne bliver tilstrækkeligt afklaret og ligger inden for det erstatningsbeløb, som Domus accepterer at erstatte til klager i forbindelse med skadens afklaring og udbedring.

Det er klagers opfattelse, at når et forsikringsselskab har anerkendt at erstatte udgiften til udbedring af en skade, da er selskabet forpligtet til at opføre erstatningen og stille et erstatningsbeløb til rådighed til klager til brug for en udbedring af skaden inklusive skadens årsag og følgeskader.

[Medarbejder i selskabet] har godt nok oplyst at klager gerne må afklare forholdene omkring utæthederne, men er der først sket sådanne konstruktive indgreb, som der ville skulle til, vil det medføre, at der skal handles meget hurtigt efterfølgende, hvilket ikke kendetegner Domus skadebehandling hidtil. Klager kan ikke acceptere at leve/bo i en ombygningssag længere tid end højest nødvendigt. Håndværkeren som har kigget på skaden, har indledningsvis givet tidligere fremsendt tilbud/overslag på reparationen.

Klager har gjort Domus opmærksom på, at det kan være ganske problematisk at få udført reparationer, der medfører den nødvendige tæthed i sådanne vindueselementer. Det understøttes af, at firmaet som opførte udestuen ikke ønsker at afgive tilbud og de kender til problemstillingen og skal umiddelbart ikke 'nyde noget' i den forbindelse.

Derudover gør klager opmærksom på, at vinduerne i vinduespartier i gavl på eksisterende hus er udskiftet ved tilbygning og således er fra 2013, hvilket Domus har forudsat ikke er tilfældet. Denne korrektion skal således tilføjes dækningstilsagnet, når Domus præciserer det for klager.

Den 21. december 2023 foreligger det første overslag på udbedringen

Der er udarbejdet et overslag på udbedringen af skaden og dens følgeskader og det er efterfølgende sendt til Domus før nytåret. Idet det reelt kræver destruktive undersøgelser at få fastlagt årsagen og dens udbedring byggeteknisk korrekt er der tale om et overslag og ikke et fast tilbud:

...

Pris på udbedringen er i alt 675.875 kroner inklusive moms.

Den 2. januar 2024 foreligger der endnu et overslag på udbedringen

Derudover foreligger der et andet tilbud fra den 2. januar 2024 indhentet af klager:

...

I alt kan [tømrerfirma 2] udbedre skaden for 693.375 kroner inklusive moms.

Klager ønsker med klagen til Ankenævnet at opnå:

1. At Domus anerkender det indsendte billigste overslag eller
2. At modtage en præcisering af, hvilket skadeomfang (altså hvilken udbedring af både årsag og følgeskade af utætheder ved vinduespartier i udestuen og i gavl, som ejerskifteforsikringen erstatter.
3. Derudover ønskes oplyst, hvordan erstatningen agtes opgjort (erstatningsprincipper og beløb).
4. Udgifter til bistand fra undertegnede bedes refunderet af Domus i skadesagen, idet bistanden alene er nødvendiggjort på grund af skadesagsbehandlingen og mangel på samme hos Domus.

I forhold til undertegnedes udgifter til bistand, så har arbejdet bestået i:

- Telefonsamtaler med klager
- Gennemgang af diverse mailkorrespondance
- Fornyet klage til Domus, som ikke vendte tilbage på klagers egne henvendelser til Domus
- Rykkerprocedure ift. Domus.

Betalingen for arbejdet med sagen inden indbringelsen af sagen for Ankenævnet er på 8.000 kroner inklusive moms for bistand i skadesagen (6.400 kroner + moms)."

Selskabets advokat har i brev af 18/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"I nærværende sag har indklagedes klageafdeling truffet afgørelse.

Afgørelsen med erstatningsopgørelse af 17. oktober 2024 fremlægges som **bilag A**.

Taksatorrapport af 17. oktober 2024 fremlægges som **bilag B**.

Klager **opfordres (A)** til at meddele, om klagen ved Ankenævnet for Forsikring opretholdes."

Klagerens repræsentant har i brev af 8/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Tak for svaret fra Domus. Også tak for beklagelsen over den ekstreme ekspeditionstid og manglende sagsbehandling. Klager håber, at der fremover svares rettidigt henset til, at Domus beklager, at det ikke skete tidligere i sagsforløbet.

Det siger sig selv, at den del af skaderne, som Domus har opgjort erstatning for, umiddelbart ikke længere er en del af klagesagen, således at klagen hos Ankenævnet herefter alene indeholder de punkter, hvor om der er uenighed om dækning og/eller erstatningens størrelse.

Klager må gøre opmærksom på, at Domus dækningstilsagn er utilstrækkeligt i sit dækningsomfang og at konklusionen/dækningssvaret i Domus klagesvar ikke som helhed er korrekt.

Følgende er tidligere anerkendt dækket af Domus inden klagen til Ankenævnet og klager henviser til følgende citat af anerkendelsen:

Årsag til vandindtrængen i tilbygning/havestue skyldes utætheder mellem vinduespartier på 1. salstue, og indfæstning/sammenbygning havestue. (Herefter blot kaldet sammenbygning mellem havestue og hovedhuset, idet der umiddelbart ikke er noget som hedder indfæstning i forbindelse med en bygningskonstruktion).

Det kan ikke på nuværende tidspunkt eksakt dokumenteres hvor utætheder er. Vandindtrængen i sider på tilbygning/havestue sker i overgang mellem vindskeder på hus, og kant inddækning over tagvinduer/side mod vest. Det skyldes utætte og revner i gummifuger ved overgang mellem vindskeder- havestue.

Eksakt årsag og omfang kan ikke dokumenteres på nuværende tidspunkt. Jeg formoder at utæthed og vandindtrængen mellem hus og tilbygning/havestue har været ved overtagelse. Da det har været vandindtrængen over flere omgange.

Forholdet opfylder skadebegrebet, og er dermed dækningsberettiget (oplyser Domus/[medarbejder i selskabet] i anerkendelsesmailen).

Der er altså inden klagen til Ankenævnet anerkendt utætheder mellem vinduespartier på 1. sal og stueplan samt sammenbygning i havestue mod hovedhuset. [Medarbejder i selskabet] fra Domus, som har formuleret anerkendelsesmailen, har ikke begrænset anerkendelsen til kun at omfatte nogle af de konstaterede utætheder. Derfor omfatter anerkendelsen for klager at se alle de konstaterede utætheder i udestuens vinduespartier, som [medarbejder i selskabet] fra Domus har besigtiget, uanset årsag.

Der er konstateret fejlkonstruktion ved udestuen

Stålkonstruktion uden kuldebrosafbrydelse er en fejlkonstruktion.

Domus skriver, at de gør opmærksom på, at stålkonstruktion ligger direkte ud i det fri uden nogen kuldebrosadskillelse, hvorved der kan dannes kondens. Samtidigt skriver Domus, at der ikke er fejlkonstruktioner ved byggeriet af udestuen. Det er i den grad en selvmodsigende argumentation.

Udestuen er tilbygget i 2013 og på et tidspunkt, hvor man ikke længere anerkendte, at der udførtes byggeri med indbyggede kuldebroer. Nyere byggeri skal naturligvis bygges uden at der kan opstå skadelig kondens.

Der er således tale om fejlkonstruktion af udestuen og at fejlkonstruktionen har medført skadelig kondensdannelse. Der er efter klagers opfattelse tale om en dækningsberettiget skade på bygnin-

gen i forhold til at få ændret konstruktionen, så der ikke er kuldebroer, der giver skadelig kondens.

Klager kan derfor konstatere, at Domus konklusion og afgørelse i den forbindelse ikke er korrekt. Skaden bør prissættes og en udbedring af skaden bør tilføjes erstatningsopgørelsen.

Glastagets hældning er for lille, hvilket er en fejlkonstruktion

Det fremgår af GLASTAG - VALG OG MONTERING AF GLAS I TAGKONSTRUKTIONER, som er udarbejdet af Glasindustrien, at en hældning på glastag skal være tilstrækkelig af følgende grunde: ...

• *glastaget skal have tilstrækkelig hældning. Ved lavere hældning end 27 grader (1:2) kan der være risiko for problemer med vandafledning, smudsansamling og kondensafdryp på indersiden.*

Klager vedhæfter Vejledningen til orientering for klagesagen, idet klager er klar over, at Ankenævnet ikke benytter sig af link.

Det her foto for at give Ankenævnet et visuelt indtryk af tilbygningen set på et skråfoto, herunder også af glastaget med den alt for lave/lille hældning:

...

Idet der er konstateret og anerkendt kondensdannelse i udestuen, er der efter klagers opfattelse tale om en dækningsberettiget skade i forhold til at få udført en tilstrækkelig hældning på glastaget, der opfylder en hældning på 27 grader for at undgå fremtidig dannelse af skadelig opfugtning på grund af kondens.

Klager henviser f.eks. til kendelse 101335 om et stråtag som var skadet på grund af for lav hældning samt kendelse 93492 om for lav hældning på tag:

...

I det tilfælde, at Domus måtte påstå, at kondensdryp ikke er skadelig kondens, må klager allerede nu afvise en sådan påstand. Den omstændighed at der overhovedet kan dannes skadelig kondens i bygningen fra 2013, betyder at der sker en opfugtning indvendigt i bygningen, som ikke skal kunne ske og som medfører nedsat holdbarhed på de bygningsdele, som opfugtningen involverer. Kondensopfugtningen kan derudover også give nærliggende risiko for skimmeldannelse i bygningen, der er i direkte sammenhæng med/har adgangsvej til beboelsen.

Klager kan derfor konstatere, at Domus konklusion og afgørelse i den forbindelse ikke er korrekt. En ændring af glastagets hældning og eventuelle følgeskader, der konstateres i forbindelse med udbedringen, bør prissættes og prisen for udbedringen af skaden bør tilføjes erstatningsopgørelsen.

Der er to forhold som Domus undlader at komme ind på i forbindelse med deres besigtigelse og svar

- der er vindues elementer der er sunket (formentlig) grundet råd. Klager kan ikke se, at I har medtaget udgiften til udbedringen i erstatningsopgørelsen
- der blev konstateret fugeløsninger flere steder som lignede at der tidligere havde været forsøgt afhjælpning af vandindtrængning. Klager kan ikke se, at I har medtaget udgiften til udbedring af fejludførte fugeløsninger, som ikke har holdt vand ude fra bygningen/er utætte og ikke har været beskrevet i tilstandsrapporten. Gummilister ved vinduer på 1. sal er dem som sidder imellem glas og karm på vinduer. Disse har tidligere ejer tydeligvis haft udfordringer med tætheden af og har

forsøgt som en 'lappeløsning', at påføre dem en yderligere tætning med en ekstra gummifuge, hvilket ikke har tætnet utætheden.

Domus har den 7. november 2023 anerkendt at utæthederne i udestuen er dækningsberettigede

Domus har anerkendt at erstatte utætheder i udestuen uden at specificere på anerkendelsestidspunktet, hvilke utætheder der er og ikke er omfattet af dækningstilsagnet. Derfor gælder dækningstilsagnet for de utætheder, som der var på tidspunktet for dækningstilsagnet den 7. november 2023.

Dækningstilsagnet gav Domus på baggrund af en besigtigelse af en taksator fra Domus, som ved selvsyn tog en konkret vurdering af utæthederne i udestuen.

Klager må afvise, at Domus efterfølgende i klagesagen hos Ankenævnet kan reducere dækningstilsagnet til kun at omfatte nogen af utæthederne. Domus er naturligvis bundet af deres dækningstilsagn. Hvis dækningstilsagnet burde have været mere specifikt den 7. november 2023, så hvis det måtte være en fejl fra Domus side, så er det en fejl som Domus selv er nærmest til at bære.

Domus taksator havde i forbindelse med hans anerkendelse mulighed for at udspecificere dækningstilsagnet, men fravalgte dette og klager fik således et klart indtryk af, at alle konstaterede utætheder, var indeholdt i dækningstilsagnet.

Klager fastholder i klagen, at Domus er bundet af deres dækningstilsagn fra den 7. november 2023 og således af den grund er forpligtet til at dække udgiften til alle de utætheder i udestuen, som var til stede på det tidspunkt, uanset årsag til utætheden.

Der er i øvrigt – om Domus har ret i at nogle utætheder – skyldes manglende vedligeholdelse fra sælgers side samtidigt tale om skade, der burde have været beskrevet i tilstandsrapporten, men ikke blev beskrevet i tilstandsrapporten.

Det er klagers opfattelse at Domus – allerede på grund af den tidligere anerkendelse efter [medarbejder i selskabet] fra Domus besigtigelse, også må opretholde deres anerkendelse af utætheder ved tætningslister.

Klager kan derfor konstatere, at Domus konklusion og afgørelse i den forbindelse ikke er korrekt, idet der er tidligere anerkendte utætheder, som nu er blevet afvist i forbindelse med en genbesigtigelse. De afviste utætheder bør prissættes og prisen for udbedringen af også de nu afviste utætheder bør tilføjes erstatningsopgørelsen.

Domus fratrækker kun 2 x selvrisiko for utætheder og døre

Klager er tilfreds med at Domus alene fratrækker 2 x selvrisiko for utætheder generelt og døre på grund af en langsommelig skadesagsbehandling hos Domus.

Det fremgår af håndværkerens tilbud, at der er forbehold

Domus skriver i deres klagesvar i ankenævns sagen, at:

'Vi har modtaget tilbud på tætning af området ved udestuen, af håndværker ..., fra [tømrerfirma 1]. Han står inde for den beskrevne udbedring i tilbuddet'.

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

102285

Det er **ikke** korrekt, at det tilbudsgivende firma står inde for, at den beskrevne udbedring er en holdbar løsning, idet det samtidigt fremgår, at der er forbehold i tilbuddet:

Forbehold.:

- Ikke synlig forhold.
- At udfordring løses ved udførelse af ovenstående.
- At toilet i huset må bruges.

Ikke synlige forhold

Det siger sig selv at tilbudsgivende firma ikke kan prissætte ikke synlige forhold.

Klager foreslår, at der enten er et forbehold for udbedringen således at Domus **hastebesigtiger** under udbedringen, hvis klager konstaterer følgeskade i forbindelse med udbedringerne eller at der afsættes et beløb på 15% af entreprisesummen for den samlede udbedring til at dække uforudsete udgifter ind.

Forbehold for at udfordringen med udestuen løses med den foreslåede udbedring i tilbuddet

Der er fra det tilbudsgivende håndværkerfirma et forbehold for om udfordringen med utæthederne

overhovedet kan løses ved en udførelse som foreslået af håndværkerfirmaet. Der er derfor ikke tale om, at håndværkerfirmaet indestår for at den udbedring som de tilbyder at foretage, er en holdbar løsning, der udbedrer utæthederne.

Muligvis løser udbedringsforslaget ikke problemet og tætnet utæthederne som en holdbar løsning.

Det er ofte kompliceret at udbedre utætheder i glaspartier og klager er af den opfattelse, at håndværkeren må stille sædvanlig garanti for sit arbejde, så udbedringen ikke blot beror på et forsøg og derudover rent held i håb om at utæthederne hører op.

Der er en grund til, at det firma, der udførte tilbygningen oprindeligt, ikke har ønsket at udbedre skaden, idet firmaet ikke er af den opfattelse, at der kan tættes ved udbedring. Umiddelbart må klager kunne gå ud fra at det firma, der har leveret tilbygningen, også har en viden om de elementer og konstruktioner, som tilbygningen er udført med ud over mange erfaringer med andre lignende leverede udestuer.

Klager har tidligere gjort opmærksom på, at firmaet som har udført udestuen i 2013 for tidligere ejer ikke kan/vil hjælpe med reparation. Grunden skulle blandt andet være, at der har verseret en syn og skøn sag mod arkitekten og i 2019 har tidligere ejer fået medhold og i den forbindelse er der formentlig ændret på konstruktionerne, hvorfor den udestue som firmaet opførte, ikke længere er den oprindelige som helhed.

Ændringerne som blev tilføjet i 2019, har dog ikke haft den tilstrækkelige effekt og har **ikke** udbedret fejlkonstruktionerne, idet der er kondensdannelse/opfugtning ud over utætheder flere steder.

Oplysningen om den tidligere tvist mellem sælger og arkitekten/byggefirmaet var helt ny for klager, idet sælger **ikke** loyalt har givet oplysningen til klager i forbindelse med handlen – hverken i

købsaftalen eller i tilstandsrapporten. Klager er ikke nærmere bekendt med den tidligere reklamationssag og dens omfang, idet det udførende firma blot oplyste, at der havde været en sag og at de ikke ønskede at give tilbud på en udbedring af udestuen.

Sælger har derfor været bekendt med at der tidligere har været udfordringer med udestuen og opfugtning og sælger kan ikke have været ubekendt med at ændringerne i 2019 ikke løste problemet.

Klager har derfor vanskelig ved at se, at det tilbudsgivende firma kan 'fixe' utætheder og fejlkonstruktioner, hvilket åbenbart tidligere forgæves er forsøgt i 2019 i sælgers ejertid på baggrund af en skønserklæring og en skønsmands plan for en udbedring, som alligevel ikke har udbedret de konstruktionsmæssige problemer ved udestuen.

Klager beder derfor Domus bekræfte, at Domus indestår for, at den valgte udbedringsløsning i tilbuddet fra [tømrerfirma 1] er en tilstrækkelig til at udbedre skaderne og byggeteknisk korrekt udbedringsløsning eller får [tømrerfirma 1] til at tilføje i tilbuddet, at de indestår for, at den tilbudte udbedringsløsning er tilstrækkelig til at udbedre skaderne og byggeteknisk korrekt.

Klager agter ikke at acceptere at skulle bære risikoen for at der vælges at erstatte en udbedringsløsning fra Domus side, som ikke er en holdbar og byggeteknisk korrekt udbedringsløsning, når ikke en gang den udførende håndværker vil 'stå på mål' for det udførte arbejde med den af håndværkeren tilbudte udbedringsløsning.

Klager er ked af at skulle stille toilet til rådighed for snavsede håndværkere

Håndværkere bliver snavsede i forbindelse med udførelsen af udbedringsarbejdet. Det sker også at

håndværkere skylder rester fra byggearbejdet ud i håndvask eller toilet i forbindelse med rengøring af værktøj, spande m.m.

Klager er meget ked af at skulle stille toilet til rådighed for håndværkerne i udbedringsperioden og beder derfor om, at [tømrerfirma 1] løser udfordringen ved at opstille en mandskabsvogn samt får foranstaltet strøm- og vandforbrug registreret i forbindelse med udførelsen af udbedringsarbejdet.

Klager går ud fra, at mandskabsvognen erstattes af Domus og Domus bedes bekræfte dette.

Domus bedes ligeledes bekræfte, at Domus refunderer forbrug af strøm og vand i forbindelse med udbedringsarbejdet.

Redegørelse for erstatningsopgørelsen:

...

Angående udbedring af utætheder i udestuen:

Korrekt at de i erstatningen opgjorte 45.312,50 kr/incl. moms svarer til det beløb, som er tilbudt med det omfang som er beskrevet i mail nedenfor fra [tømrerfirma 1]:

...

Angående udskiftning af knækkede hængsler..... m.m.:

Korrekte at de i erstatningen opgjorte 13.750,00 kr/incl. moms svarer til det beløb, som er tilbudt med det omfang som er beskrevet i mail nedenfor fra [taksator]:

...

Defekte gummitætninger skal **ikke** fratrækkes i dækningstilsagnet, idet Domus tidligere **har anerkendt utætheder** som følge heraf for dækningsberettiget. Prisen må derfor opdeles, så udskiftning af defekte gummitætninger/tætningslister og justering af foldedør, så den lukker helt tæt tilføjes erstatningsopgørelsen fra Domus, hvilket Domus bedes korrigere/bekræfte.

Ved besigtigelsen kunne Domus taksator og deres håndværker se, at sælger har lagt ekstra fuger uden på vinduerne's gummitætningslister. Dette viser klart, at der har været problemer med tætheden tidligere siden sælger har forsøgt at lappe på fugerne ved at lægge en anden fugen oven de eksisterende gummifuger.

Den tidligere gummifuge burde have været fjernet og der burde i stedet for at lægge nye fuger oven på gamle fuger efter at de gamle fuger var blevet fjernet.

Det er således en forsøgt lappeløsning fra sælgers side, som først konstaterer efter anmeldelsen, hvor der søges efter årsagen til at der er trængt vand ind. Klager havde ikke fantasi til at forestille sig, at sælger havde lagt ny fuge oven på gammel fuge i stedet for at udkradse gammel fuge inden ny fuge blev lagt.

Der er reelt tale om en fejlkonstruktion, idet man ikke kan udbedre utætte fuger blot ved at lægge anden fuge oven på. Taksator og håndværkeren undlader dog at kommentere dette i tilbagemeldingen eller at komme med udbedringsforslag.

Angående udskiftning af hoveddør.:

Der mangler tillæg af moms i den erstatning som opgøres af Domus jf. opgørelsen nedenfor er der tale om et beløb på i alt: 14.000,- kr./excl. moms. Korrekt er derfor at der gives erstatning på i alt: 17.500,- kr./incl. moms svarende til det beløb som er tilbudt med det omfang som er beskrevet i mail nedenfor fra [taksator]:

...

Bryggers og vinduesparti på 1. sal.:

Der mangler i erstatningsopgørelsen i alt: 6.000,- kr. med tillæg af moms i alt: 7.500,- kr. for ovenstående. Svarende til det beløb som er tilbudt med det omfang som er beskrevet i mail nedenfor fra [taksator]:

...

Den samlede erstatningsopgørelse skal derfor se således som klager ser det:

Udbedring af tilbud	45.312,50 kr.
Knækkede hængslerm.m.	13.750,00 kr.
Fratrukket selvrisko	- 5.000,- kr
I alt til erstatning:	54.062,50 kr.
Hoveddør udskiftes	17.500,00 kr.
Bryggers og vinduesparti på 1. sal	7.500,00 kr.
Fratrukket selvrisko	- 5.000,- kr
I alt til erstatning:	20.000,00 kr.
+ det beløb som det koster at tætnø døre og vinduespartier og som uretmæssigt er afvist nu på trods af en tidligere anerkendelse fra Domus af dækning for utætheder uden forbehold.	

Domus har ikke anerkendt klagers udgifter til bistand

Klagers erstatningskrav om refusion af udgiften til forsikringsteknisk bistand er ikke anerkendt af Domus.

Klager fastholder kravet om refusion af klagers udgift på 8.000 kroner til bistand fra undertegnede.

Klager venter nu på at Domus svarer i klagesagen i forhold til spørgsmålet om yderligere erstatning."

Selskabets advokat har i brev af 11/12 2024 til nævnet bl.a. anført:

"• Dækningstilsagn

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at føre bevis for, at det dækningstilsagn, som Domus Forsikring A/S har givet, ikke er tilstrækkeligt i forhold til gældende forsikringsbetingelser.

Klagers tolkning af dækningstilsagnet, hvorefter det skulle omfatte *'alle de konstaterede utætheder i udestuen, vinduespartier, som [medarbejder] fra Domus har besigtiget, uanset årsag'*, kan ikke tiltrædes.

Af mailen af 7. november 2023, fremlagt som bilag C, fremgår på side 2 følgende:

'Da årsagen til vandindtrængen mellem vinduespartier på 1 sal, og stue ikke eksakt kan dokumenteres hvor og hvad årsagen er, skal vi bede dig få en håndværker til at kigge på forholdet, samt beskrive hvad han mener. Der må gerne fremsendes et tilbud på udbedring af årsagen til vandindtrængen, samt tilbud på udbedring af forholdet omkring vandindtrængen i siderne, ved overgang mellem vindskeder på gavl, og kantinddækninger på tilbygning/havestue.'

Som det udtrykkeligt fremgår af ordlyden, anmodede Domus Forsikring om, at der blev indhentet en vurdering fra håndværker til belysning af årsagen, og det blev i tilknytning hertil bemærket, at der ligeledes skulle indhentes et tilbud *'på udbedring af forholdet omkring vandindtrængen i siderne, ved overgang mellem vindskeder på gavl og kantinddækninger på tilbygning/havestue.'*

I modsætning til det af klager anførte er der således ifølge ordlyden ikke tale om, at Domus Forsikring uanset årsagen til vandindtrængen/utætheder har anerkendt dækning, men derimod at man specifikt har anført, hvad man anerkendte og i øvrigt anmodede om en udtalelse fra håndværkere med henblik på nærmere vurdering.

• Glastagets hældning

Med hensyn til klagers supplerende bemærkninger om glastagets hældning, der skulle være for lille, bemærkes, at det blotte forhold, at der eventuelt kan være risiko for problemer med vandafledning, ikke i sig selv udgør en dækningsberettiget skade under en ejerskifteforsikring.

At et forhold, ikke i alle henseender måtte være udført håndværksmæssigt korrekt, udgør således ikke en tilstrækkelig betingelse for, at der foreligger en dækningsberettiget skade.

Klager skal sandsynliggøre, at der på overtagelsestidspunktet bestod nærliggende risiko for skade, hvilket ikke er dokumenteret.

• Kondensdannelse i udestue

Domus Forsikring antager at dette har sammenhæng med klagers bemærkning om glastagets hældning, hvor det af bilaget vedhæftede indlæg af 8. november 2024 fremgår, at glastag ved en lavere hældning end 27 grader kan have risiko for '*problemer med vandafledning, smudsansamlinger, kondensafdryp på indersiden.*'

'*Kan have*' er ikke ensbetydende med en retlig relevant skade, og eventuelle forhold vedrørende kondens kan skyldes mange andre årsager end glastagets hældning, herunder brugen af udestuen, opvarmningsform set i forhold til udetemperatur.

Der er således i denne sag ikke ført bevis en retlig relevant skade.

• Elementer der er sunket?

Som sagens **bilag E** fremlægges mail af 2. december 2024 fra taksator ... til håndværkeren [fra tømrerfirma 1].

Som sagens **bilag F** fremlægges mail af 2. december 2024 fra taksator ... efter han har drøftet sagen med [tømrerfirma 1].

Som det ses af sagens bilag E og F, er Domus Forsikrings taksator ikke enig i, at der er ført bevis for råds-kader, men at der mere sandsynligt er tale om et forhold grundet manglende understøtning.

Det forhold, at der eventuelt er manglende understøtning, er ikke i sig selv en retlig relevant skade, og klager ses ikke nærmere at have redegjort for, hvori skaden skulle bestå.

• Tilbuddet fra håndværker

Som led i takseringen af dækningsberettigede forhold er der indhentet tilbud fra anerkendt entreprenør, der har dannet baggrund for taksering.

Domus Forsikring er som ejerskifteforsikringsselskab alene pligtig at taksere dækningsberettigede forhold og skal ikke hverken indgå aftaler om udførelsen eller for den sags skyld '*indestå*' for at det, som et anerkendt entreprenørfirma tilbyder at udføre, er håndværksmæssig korrekt. Dette må man forudsætte, medmindre andet er bevist.

Med hensyn til forbeholdene i tilbuddet er der tale om helt sædvanlige forbehold.

Hvis der med udbedringsarbejderne måtte vise sig forhold, der ikke har været synlige for håndværkeren, er der naturligvis tale om forhold, hvor klager må rette henvendelse til Domus Forsikring for en afklaring.

Der er således ikke af klager ført bevis for, at den udbedringsløsning, som et anerkendt entreprenørfirma har tilbudt at udføre, ikke skulle være håndværksmæssig korrekt.

• Erstatningsopgørelsen

Domus Forsikring anerkender at beløbet stort kr. 14.000 skal tillægges moms, og dermed skal tillægges kr. 3.500. Derudover ses der ikke af klager at være ført bevis for, at yderligere beløb skal dækkes.

• Klagers udgift til bistand

Domus Forsikring anerkender pr. kulance at dække en udgift stor kr. 8.000."

Klagerens repræsentant har i brev af 28/12 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers tolkning af dækningstilsagnet må klager fastholde. Det fremgår utvetydigt og klart formuleret fra taksatoren – der tilsyneladende kan afgive dækningstilsagn – at alle de konstaterede utætheder i udestuen, vinduespartier, som [medarbejder] fra Domus har besigtiget, uanset årsag er dækket af ejerskifteforsikringen. Det tilsagn mener klager ikke at Domus kan træde tilbage fra.

Hvis Domus taksator har formuleret sig uhensigtsmæssigt i forhold til det dækningsomfang, som Domus mener at de skal dække, så er Domus nærmest til at bære risikoen for dette – og ikke klager.

Klager har vedhæftet [medarbejder i selskabets] dækningstilsagn og har overstreget med gul farve, hvad [medarbejder i selskabet] mere præcist har givet tilsagn om er dækket af forsikringen, uanset at skaden ikke er omfangsbestemt eller økonomisk opgjort på det tidspunkt. Klager har svært ved at se, at det dækningstilsagn kan misforstås eller fortolkes anderledes end hvad der fremgår af dækningstilsagnet.

[Medarbejder i selskabet] skriver at:

'Årsag til vandindtrængen i tilbygning/havestue skyldes utætheder mellem vinduespartier på 1 salstue, og indfæstning/sammenbygning havestue.

Det kan ikke på nuværende tidspunkt eksakt dokumenteres hvor utætheder er.

[Medarbejder i selskabet] ved, at der er utætheder flere steder i bygningen. Han ved at årsag og omfang ikke i fuldt omfang kan dokumenteres på tidspunktet for dækningstilsagnet:

Vandindtrængen i sider på tilbygning/havestue sker i overgang mellem vindskeder på hus, og kant inddækning over tagvinduer/side mod vest. Det skyldes utætte og revner i gummifuger ved overgang mellem vindskeder- havestue.

Eksakt årsag og omfang kan ikke dokumenteres på nuværende tidspunkt.

Alligevel skriver [medarbejder i selskabet] klart og tydeligt til klager, at:

Forholdet opfylder skadebegrebet, og er dermed dækningsberettiget (gul markering er klagers fremhævelse, så dækningsspørgsmålet er ikke til debat – kun omfanget af udbedringen og dermed erstatningens størrelse).

Det betyder at Domus har givet klager et dækningstilsagn om, at alle de utætheder, som der er mellem vinduespartier på 1. salstue og i indfæstning/sammenbygning i havestue er omfattet af dækningstilsagnet.

Et dækningstilsagn i en skadesag er et juridisk bindende løfte fra Domus om at dække en bestemt skade under de angivne vilkår i dækningstilsagnet.

Når Domus har afgivet et dækningstilsagn, er Domus som udgangspunkt bundet af det tilsagn og kan ikke uden videre trække tilsagnet tilbage eller reducere omfanget af tilsagnet, medmindre der

foreligger specifikke forhold, der giver grundlag for at annullere/reducere tilsagnet, såsom svigagtige oplysninger eller ændringer i de omstændigheder, som tilsagnet blev givet under.

Der foreligger ikke specifikke forhold, der giver Domus grundlag til at reducere dækningstilsagnet.

Det sikrer, at forsikringstagere kan have tillid til de tilsagn, de modtager fra deres forsikringselskaber, at selskaberne er bundet af dækningstilsagnet. Det har været et bevidst valg fra skadebehandleren hos Domus at afgive et dækningstilsagn for de utætheder, som han har konstateret, har været årsag til vandindtrængning i bygningen, uanset at skadebehandler [medarbejder i selskabet] var fuldt ud klar over, at alle årsager til vandindtrængningerne var klarlagt.

Hvis det var væsentligt for omfanget af dækning at få klarlagt årsagerne til at der skete vandindtrængning, fordi det ville have betydning for om nogle skadeårsager måske slet ikke var dækket, da burde Domus have beskrevet det nærmere i dækningstilsagnet – alternativt afventet med at afgive et dækningstilsagn til skadernes årsager og omfang var blevet klarlagt.

Det var Domus eget valg at afgive et dækningstilsagn den 7. november 2023 på et tidspunkt, hvor årsagerne til vandindtrængningen ikke fuldt ud var klarlagt. Dækningstilsagnet var ikke betinget og der er derfor givet et løfte om dækning uden forbehold eller betingelser.

Det må være Domus, der i egenskab af den skadebehandlende 'koncipient' i forhold til det afgivne dækningstilsagn, der er nærmest til at bære risikoen for de fejl, som kan ske i skadebehandlingen. Det kan ikke være klager, der skal bære en eventuel fejl allerede af den grund, at klager ikke har en specialviden om ejerskifteforsikringens dækningsomfang, fortolkning af forsikringsbetingelser og anden dækningsmæssig indsigt i ejerskifteforsikringers dækning lige som skadebehandleren har.

Derudover har klager heller ikke haft indflydelse på, hvordan Domus formulerer deres dækningsstilsagn til klager. Det er således Domus risiko at få formuleret deres dækningstilsagn korrekt, hvis Domus mener, at der er forbehold i et dækningstilsagn på det tidspunkt, hvor dækningstilsagnet afgives.

Klager mener, at det er Domus risiko, at Domus først længe efter dækningstilsagnet kommer på tanke om, at der kan være noget som måske alligevel ikke er dækket. Klager ønsker at fastholde Domus på dækningstilsagnet.

Klager henviser til Ankenævnets praksis omkring selskabers fejl i forbindelse med anerkendelser, f.eks. kendelserne 85246, 73326, 73101, 82792 og 52851:

...

Klager har på baggrund af sin ikke-forsikringsmæssige baggrund og formuleringen af dækningstilsagnet ikke haft grund til at tro andet, end at dækningstilsagnet var gældende i forhold til de konstaterede utætheder, som [medarbejder] fra Domus skrev om til klager og deres årsager, uanset at skadernes reelle omfang ikke var fastlagt og ikke alle årsager var undersøgt nærmere.

Domus har haft rig mulighed for selv at foranledige skadeårsagerne yderligere undersøgt i det tilfælde, at Domus havde tvivl om, hvorvidt alle skadeårsager var dækningsberettigede. Det fravalgte Domus, men udbad sig blot tilbud fra klagers håndværker efter deres første besigtigelse af taksator [medarbejder i selskabet]. Først efter klagers tilbud var modtaget hos Domus, ønskede Do-

mus at genbesigtige og denne gang med en fast samarbejdspartner til Domus – [tømrerfirma 1]. Der går omtrent 6 måneder inden Domus vender tilbage på klagers mange henvendelser.

Alfa og omega er imidlertid, at Domus gav et dækningstilsagn den 7. oktober 2023 til konstaterede utætheder i havestue og på 1. salens soveværelse vel vidende at omfang og alle årsager til skader ikke var fuldt ud klarlagt. Først den 17. oktober 2024, altså næsten 1 år efter dækningstilsagnet blev afgivet til klager, fremkom Domus med en erstatningsopgørelse og reducerede i den forbindelse dækningstilsagnet.

Klager henviser i den forbindelse til kendelse 81006, som er illustrativ for problemstillingen:

...

Domus afgav et dækningstilsagn i forhold til de konstaterede utætheder og bad klager indhente tilbud på udbedringen. Det har klager gjort, hvorefter Domus ønsker deres faste samarbejdende håndværker til også at afgive tilbud og det står naturligtvis Domus frit for.

Medmindre at Domus vil vedstå det tidligere afgivne dækningstilsagn, må Ankenævnet tage stilling til om at Domus dækningstilsagn den 7. november 2023 skal fortolkes til skade for forbrugeren/klager eller til skade for Domus.

Udestuens glastag har meget for lav hældning og der er kondensdannelse i udestuen

Domus har den 7. november 2023 anerkendt at utæthederne i udestuen er dækningsberettigede

Domus ønsker ikke at anerkende, at glastagets hældning er problematisk for bygningskonstruktionen på trods af klagers oplysninger.

Det er ellers Domus egen taksator som gør opmærksom på problemstillingen og Domus erkender problemstillingen i brevet fra den 17. oktober 2024, hvor Domus skriver:
'Glastaget ligger med lille hældning, 6 gr., hvilket stiller større krav til vedligeholdelse af fuger og tætninger i konstruktionen'.

Der er konstateret kondensdannelse og -dryp, hvilket er dokumentation for, at glastagskonstruktionen ikke er tilstrækkelig funktionel, da der ikke skal dryppe kondens fra tagkonstruktionen på grund af udførelsen.

At der derudover kan være problemer med vandafledningen på grund af den meget lille hældning, som medfører et større slid på tagkonstruktionens samlinger, gør ikke risikoen for skade på bygningen mindre - tværtimod.

Klager blev ikke i tilstandsrapporten advaret om, at glastagets hældning var for lav og at dette nødvendigvis medfører en øget opmærksomhed på alle sammenføjninger i tagkonstruktionens øvre flade, fordi nedbørsvand slider mere på konstruktionen end hvis hældningen havde været tilstrækkelig/korrekt.

Klager har løftet bevisbyrden, idet Domus selv gør opmærksom på, at taghældningen er alt for lav og at det medfører et øget slid på tagfladen og samlingerne heri og en nærliggende risiko for skade. Tagkonstruktionens holdbarhed er væsentligt nedsat af den grund.

Klager kan ikke med rette forvente, at konstruktionen i en trods alt nyere havestue er så forkert udført, at det vil kræve et øget vedligehold, når klager ikke oplyses om det i tilstandsrapporten. Glastagets utilstrækkelige hældning og følgevirkningerne heraf, er ny viden for klager.

Klager har ikke på grundlag af tilstandsrapportens oplysninger om bygningen/udestuen har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning i forbindelse med handlen. Tilstandsrapporten er derfor klart forkert i sin beskrivelse af udestuens taghældning.

Klager minder om, at der ikke i en nyere udestue skal forekomme kondensdannelse i et omfang at det drypper ned i udestuen i det konstaterede omfang.

Endvidere har Domus selv konstateret, at der ses kondensdryp-plamager på undersiden af bjælken, så at der er kondensdannelse, som ikke skal være dette sted, er for klager at se en realitet og ikke noget klager har fundet på.

Taksatoren skriver i sin taksatorrapport:

...

Klager minder om at udestuen er fra 2013.

Det er ikke et spørgsmål om at det kan have risiko, men at den meget lave taghældning på glastaget

allerede har manifesteret sig i skade, idet taksator selv skriver, at tagkonstruktionen er utæt, der dannes kondens, der giver vand på gulvet og plamager på bjælken og taksator skriver endda, at glastaget ligger med **meget lille hældning**. Til dette skal lægges et meget stort slid på tagkonstruktionen, der væsentligt nedsætter konstruktionens holdbarhed.

Elementer der er sunket

Domus har den 7. november 2023 anerkendt at utæthederne i bygningen er dækningsberettigede

Der må være enighed mellem parterne om, at elementer er sunket og at det har medført utæthed og vandindtrængning.

Det fremgår af taksatorens rapport, punkt 4 under Årsag og omfang, at:

'bundrammen i ét fast parti mod øst er 'sunket' med utætheder til følge'.

Om utætheden skyldes rådskaade eller en mere alvorlig årsag skal klager ikke kunne sige, men det er umiddelbart stadig – uanset skadeårsagen – et faktum, at bundrammen er sunket og der trænger vand ind.

Det kan undre at taksator og håndværker ikke har været mere observante ved deres besigtigelse. Taksator vedstår dog, at der er sket skade og at der formentlig mangler understøtning. Taksator oplyser, hvad der skal til for at udbedre skaden og klagers krav er derfor at denne udgift medtages i erstatningsopgørelsen:

...

Allerede af den grund, at manglende bygningsdele i sig selv kan udgøre en skade, hvis den omstændighed at bygningsdelen mangler har givet skade på bygningen. Er manglende understøtning årsagen, så er der tale om en dækningsberettiget skade.

Er råd årsagen til skaden, så er der stadig tale om en dækningsberettigende skade.

Det at der er tale om øget vandindtrængning ved bundramme grundet råd og/eller forkert opklodsning, har medført at der er tale om følgeskader på bygningen. F.eks. er vindueskarmene i stueetagen helt 'mørnet' op af råd/ fugt.

Klager fastholder kravet over for Domus og om udgiften bliver 3.000 kroner dyrere må afvente udbedringstidspunktet for endelig konstatering.

Tilbuddet fra håndværker

Det er korrekt som Domus anfører, at et forsikringsselskab typisk ikke agerer bygherre. Der kan dog være situationer, hvor forsikringsselskaber i deres bestræbelser for at slippe billigst uligt erstatningsmæssigt får sat sig i situationer, hvor de enten er at anse for bygherre eller bør blive anset som bygherre.

Det undrer i den grad klager, at Domus kan fremkomme med tilbud på udbedring, der ligger så langt fra de tilbud, som klager har indhentet hos to andre entreprenører. Klager oplever, at Domus viger uden om den omstændighed, at udestuer med glaselementer ofte ikke lader sig udbedre gennem simple udbedringsløsninger:

...

I det konkrete tilfælde er der dog tale om, at:

- Domus kræver udbedring, uanset det er almindelig kendt, at glaselementer kan være svære at tætnes med en billig og holdbar løsning
- Domus har indhentet tilbud og beskrevet over for håndværkeren, hvad der skal gives tilbud på
- Domus har godkendt tilbuddets indhold
- Domus lægger tilbuddet til grund vel vidende at det før har været problematisk at holde udestuen tæt i sælgers ejertid og sparer derfor et ikke ubetydeligt erstatningsbeløb
- Det efterfølgende bøvl med at udbedringerne igen bliver utætte, vil Domus så selv overlade til klager at stå med. Det er ordentlighed som klager ser det.

Klager er enig i at selve den håndværksmæssige udførelse er den udførende håndværkers ansvar, men den omstændighed at Domus 'strikker' en langt billigere reparationsløsning sammen for de anmeldte skader, som ligger så langt fra, hvad to andre håndværkere har vurderet, er en nødvendig udbedring, bør ikke efterlade klager med bøvlet, når udestuen igen bliver utæt, fordi der ikke er tale om byggeteknisk holdbare udbedringsløsninger.

At det skulle fritage Domus for et bygherreansvar i det konkrete tilfælde blot fordi det så er overladt til klager at vælge håndværker, er hverken rimeligt eller retfærdigt. Klager kan så enten vælge udbedringsløsninger som erfaringsmæssigt ikke er holdbare udbedringsløsninger eller klager kan i stedet selv betale et ikke ubetydeligt beløb oveni og få udbedret skaderne med en bygbar, byggeteknisk korrekt og holdbar udbedringsløsning.

Øget erstatning og refusion af udgiften til rådgiverbistand

Klager er naturligvis glad for, at Domus har øget erstatningsopgørelsen med samlet set 17.500 kroner inklusive moms, hvorefter det samlede erstatningstilbud udgør inklusive erstatningsbeløbene i brevet fra Domus fra den 17. oktober 2024, i alt 17.500 kroner + 54.062,50 kroner + 9.000 kroner = 80.562,50 kroner.

Ankenævnet *for* Forsikring

21.

102285

Klager er også glad for, at Domus har anerkendt at refundere klagers udgift til bistand med 8.900 kroner.

Klager mener dog ikke, at vi erstatningsmæssigt er 'i mål' endnu og skal venligst bede Domus genoverveje at øge erstatningsomfanget yderligere efter modtagelsen af dette brev og argumentationen heri. Alternativt må Ankenævnet tage stilling til om klager har et berettiget krav på yderligere dækning af skaden end det som på tidspunktet er anerkendt af Domus."

Nævnet har fået forelagt selskabets advokats indlæg af 4/2 2025. Klagerens repræsentant har i brev af 26/2 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Utætheder

Klagers tolkning af dækningstilsagnet må klager fastholde. Det fremgår utvetydigt og klart formuleret fra taksatoren – der tilsyneladende kan afgive dækningstilsagn – at alle de konstaterede utætheder i udestuen, vinduespartier, som [medarbejder] fra Domus har besigtiget, uanset årsag er dækket af ejerskifteforsikringen. Det tilsagn mener klager ikke at Domus kan træde tilbage fra:

...

Udestuens glastag har meget for lav hældning og der er kondensdannelse i udestuen

Domus har den 7. november 2023 anerkendt at utæthederne i udestuen er dækningsberettigede.

Klager fremsender vedhæftet en video for at give Ankenævnet det rette indblik i, hvor utæt glastaget er på blandt andet på grund af den lave hældning.

Domus ønsker ikke at anerkende, at glastagets hældning er problematisk for bygningskonstruktionen på trods af klagers oplysninger om, at den for lave hældning også kan forårsage utæthed i et glastag.

Uanset Domus erkender, at et glastag med en for lav hældning er problematisk for fuger og tætninger og der konkret er konstateret utætheder (som er anerkendt dækket af Domus), så er hældningen på glastaget i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand, fordi det er en skadevoldende konstruktion.

Klager fastholder erstatningskravet om, at glastagets hældning skal ændres så tagvand afvandes korrekt og ikke udgør en særlig stor belastning for samlinger og fuger.

Således skal der indregnes en pris på udbedring af glastagets hældning, som ikke er blevet medtaget af Domus i tilbuddet fra deres faste samarbejdspartner [tømrerfirma 1].

Der er følgeskader efter vandindtrængning og det har Domus ikke medtaget i deres erstatningsopgørelse.

Elementer der er sunket

Domus har den 7. november 2023 anerkendt at utæthederne i bygningen er dækningsberettigede.

Klager har markeret på taksators foto, idet taksator bytter rundt på elementerne:

...

[Fotos]

Det er dette billede som taksator har sendt til håndværker for udtalelse omkring problemet med det nedsunkne parti .

Problemet er bare at det er den forkerte side de har beskrevet, det er venstre side set udefra i stedet for højre side.

Se min rettelse markeret med rødt ovenfor.

Der må være enighed mellem parterne om, at elementer er sunket og at det har medført utæthed og vandindtrængning.

Det fremgår af taksatorens rapport, punkt 4 under Årsag og omfang, at:
'bundrammen i ét fast parti mod øst er 'sunket' med utætheder til følge'.

At elementer er sunket, hvilket har medført utæthed og klager må fastholde at der indregnes en pris på 13.000 kroner inklusive moms for udbedring af sunkne elementer og af eventuelle følgeskader der konstateres på grund af indtrængende vand. Følgeskader må afklares under udbedringen eller prissættes skønsmæssigt.

Domus forholder sig ikke til, at der tidligere er gjort gældende, at der er rådne og beskadigede vinduespartier på grund af vandindtrængningen fra de sunkne elementer.

[Foto]

Underneden altså i stueetagen er vindues partiet ved at se meget medtaget ud, efter den megen vand som er kommet ind.

Her vises et billede at det vindues parti der sidder lige nedenunder det nedsunkne parti på 1. sal.

[Foto]

Og her et billede af partiet i bunden svarende til FOTO nr. 1 som er taget oppe i toppen af denne lodstolpe.

Et bevis på at der 'ikke' blot er tale om en rådden bundstykke som taksator og håndværker beskriver

kan være en mulighed, der er og løber så meget vand ned at der er total nedbrudt og derfor trænger til udskiftning til det hele

Der er følgeskader efter vandindtrængning og det har Domus ikke medtaget i deres erstatningsopgørelse.

Oversigt

Klager forstår den seneste erstatningsopgørelse fra Domus således:

Omfangsbeskrivelse:

- Udskæring af fuger og udførelse af nye fuger omkring gavl parti på 1 sal, *men hvad med følgeskader efter vandindtrængning?*
- Demontering af diverse inddækninger omkring tag på udestuen for kontrol af tæthed, *men hvad med følgeskader efter vandintrængning?*
- Genmontering af inddækninger incl. nye tætninger/fuger samt gennemgang af fuger omkring foldedøre.
- Der er i tilbud afsat 8000 kr. excl. moms til nye zink inddækninger.
- Kørsel.

Pris: 36.250,00 kr excl. Moms og det bliver 45.312,50 inkl. moms.

Dertil kommer:

Ad. 2: Producent kontaktes for udskiftning af knækkede hængsler og udskiftning af defekte gummitætninger inkl. generel justering af foldedørspartiet.

Ankenævnet for Forsikring

24.

102285

2 mad i 2 dage (?) inkl. materialer kr. 11.000,
Ad. 1: Hoveddør udskiftes kr. 14.000, Bryggersdør og vinduesparti på 1. sal gennemgås, justeres og der udskiftes evt. tætningslister. Pris 6.000,
Pris: 11.000 + 14.000 + 6.000 kr. som vel skal tillægges moms og i så fald bliver det 31.000 kr. + moms = 38.750 kr. inkl. moms (hvis priser er uden moms).

Hertil skal lægges 13.000 for understøtning i henhold til mail fra taksator, se også klagebrev fra den 28. december 2024.

Status er, at Domus har anerkendt at erstatte 45.312,50 kr. + 38.750 kr. + 13.000 kr. = **97.062,50 kr.** + klagers udgift til bistand med **8.900 kr. + renter**

Herefter udgør uenigheden i klagesagen alene følgende:

Der mangler at blive fastsat en pris på følgeskader fra indtrængende vand som har medført rådne, beskadigede vinduespartier + der mangler pris på en ændring af glastagets hældning + pris for udbedring af de utætheder som Domus har anerkendt, men efterfølgende delvist har trukket sig fra at dække på trods af taksators klare dækningstilsagn.

Klager venter derfor på endnu en revideret erstatningsopgørelse, som også indeholder de her nævnte punkter eller at Ankenævnet behandler og afgør uenighederne mellem parterne i en kendelse."

Selskabets advokat har i kommentar af 1/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"UDESTUENS GLASTAG - HÆLDNING - KONDENSdannelse?

Forholdene er omtalt i indklagedes indlæg af 11. december 2024, hvortil indklagede kan henholde sig.

ELEMENTER DER ER SUNKET?

Som det allerede fremgår af indlægget af 11. december 2024, ses det af sagens bilag E og F, at taksator ikke er enig i, at der er ført bevis for rådskader.

Taksator er tværtimod af den opfattelse, at det er mere sandsynligt, at der er tale om et forhold grundet manglende understøtning.

Det forhold, at der eventuelt mangler understøtning i fuldt omfang, er ikke i sig selv en retlig relevant skade, og klager ses fortsat ikke at have dokumenteret, at der skulle foreligge en retlig relevant skade.

Der er således ikke enighed mellem parterne om, at elementer er sunket, og at dette har medført utæthed og vandindtrængen.

EVENTUELLE FØLGESKADER

Dokumenteres der følgeskader i forbindelse med udbedringen, herunder eksempelvis råd (se her ved sagens bilag F), er indklagede naturligvis indstillet på at dække rimelige udgifter hertil."

Klagerens repræsentant har i brev af 13/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Utætheder og følgeskader

Det fremgår klart af videoen, som tidligere fremsendt, at der er vandindtrængning på grund af utætheder, og klager fastholder, at dette i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Følgeskader, såsom rådne og beskadigede vinduespartier, er en direkte konsekvens af utæthederne, hvilket både skal anerkendes og inkluderes i erstatningsopgørelsen.

Klager har fotodokumenteret skaderne og taksatoren fra Domus har haft lejlighed til at forholde sig til skaderne ved hans besigtigelse, men har valgt at overse eller ikke vægte skaderne. Klagers billeder og video af vandindtrængning taler sit tydelige sprog.

Klager fastholder sit erstatningskrav på udgifterne til udbedring af skaden.

Glastagets hældning

Det er klagers opfattelse, at hældningen på glastaget ikke kun bidrager til utætheder, men i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand også af den grund, at tagets holdbarhed er væsentligt nedsat på grund af den for lave hældning. Det kombineret med utætheden udgør en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klager efterspørger en anerkendelse af, at Domus erstatter udgiften til at udbedre skaden byggeteknisk korrekt, hvilket vil indebære at der udføres en korrekt hældning på glastaget der sikrer korrekt afvanding og forebyggelse af yderligere skader samt tæthed og også udbedring af følgeskaden efter det indtrængende vand.

Følgeskade på grund af sunkne elementer

Klager noterer sig, at taksator hævder, der mangler dokumentation for råds-kader, men samtidig erkender, at der er utætheder grundet manglende understøtning og at elementer klart er sunket af den grund. Vi synes af video og billede materiale at det fremgår klart og tydeligt, at der er tale om råds-kader, og om dette kan suppleres med manglende understøtning, er uvist.

Om det skyldes råds-kade eller det skyldes manglende understøtning er i princippet klager underordnet. Faktum er for klager at se, at der er en dækningsberettiget skade efter klagers opfattelse.

Klager fastholder sit erstatningskrav på udgifterne til udbedring af skaden.

Manglende tilstrækkelig prissætning

Klager efterspørger en revideret erstatningsopgørelse, som inkluderer:

- Udbedring af råds-kader og følgeskader fra vandindtrængning.
- Pris på udbedring af glastagets hældning og følgeskade.
- En konkret vurdering af de tidligere erkendte utætheder og de relaterede udbedringer.

Klager har fremsendt tilbud på, hvad det vil koste at udbedre skaden. Den prissætning som Domus samarbejdspartner er fremkommet med, har klager dokumenteret er helt utilstrækkelig og dækker kun delvist udbedringen af skaderne. Derudover er der skader, der endnu ikke er blevet prissat af klager og Domus.

Klager indhenter hurtigst muligt et specificeret tilbud på udbedring af skaderne, som er opdelt i de respektive punkter, så det er overskueligt for Domus og Ankenævnet, hvad de respektive skader koster at udbedre. Det reviderede tilbud fremkommer så hurtigt som det er muligt for klager at indhente det."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af brev af 7/11 2023 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Dækningstilsagn

...

Vi har modtaget din anmeldelse vedrørende: Skaden består i vand gennemtrængning igennem klimaskærmen samt en sætningsskade i bagmur.

Huset er fra 1982. Tilbygning/havestue 2013.

Overtagelse: 30-12-2022

Hændelsesdato: 19-09-2023

Der er tegnet: 5 årig udvidet dækning. Vilkår E34

Jeg har besøgt det anmeldte forhold d. 03-10-2023, hvor du selv var til stede.

Ved besigtigelsen kunne der konstateres følgende:

Havestue mod syd-sydvest bygget til i 2013. Fliser på gulv.

Vinduespartier i gavl på eksisterende hus ikke udskiftet ved tilbygning. Efter overtagelse er det gentagne gange sket vandindtrængning i udestue.

På vestsiden er der løbet vand ind ved overgang omkring vindskede på hus og overgang/inddækning tagvinduer til udestue. Samt ved hjørne mod sydvest i front af havestue.

Der ses revner mellem gipslysninger over vinduer.

Overgang mellem vindskede og inddækning havestue ses med revner i gummifuger ved afslutninger.

Foran vinduespartier og dørparti på 1. sal er der etableret en rende i hvor der er fald til begge sider, og nedløb på hver side. Tagpap afsluttet under vandnæse/inddækning under partier. Hvor og hvordan kan ikke dokumenteres. Der ses åbninger og tidligere reparationer mellem glaslister i bund og sider på 1. sal.

Vand løbet ned mellem partier på 1. sal og stue. Der har været konstateret vand i bundkarm ved vinduesparti længst mod vest på 1. sal, og vand på gulv foran partier i havestue 2 steder. Hvor vandet har ligget i alu. skinne foran parti.

Der måles ikke fugt i lysninger og inddækninger i havestue.

Basisdækning

Ejerskifteforsikringen dækker skader og nærliggende risiko for skader, der var til stede på overtagelsestidspunktet, jf. punkt 4.1-4.2 i dine forsikringsbetingelser (skadesbegrebet). Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter brugbarheden nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger. Ved vurdering heraf tager vi udgangspunkt i, hvad du måtte forvente på baggrund af navnlig bygningens og bygningsdelens alder og oplysningerne i tilstandsrapporten. Der er ingen anmærkninger i tilstandsrapporten der vedr. forholdet. Årsag til vandindtrængen i tilbygning/havestue skyldes

Ankenævnet for Forsikring

27.

102285

des utætheder mellem vinduespartier på 1 sal-stue, og indfæstning/sammenbygning havestue. Det kan ikke på nuværende tidspunkt eksakt dokumenteres hvor utætheder er. Vandindtrængen i sider på tilbygning/havestue sker i overgang mellem vindskeder på hus, og kant inddækning over tagvinduer/side mod vest. Det skyldes utætte og revner i gummifuger ved overgang mellem vindskeder- havestue.

Eksakt årsag og omfang kan ikke dokumenteres på nuværende tidspunkt. Jeg formoder at utæthed og vandindtrængen mellem hus og tilbygning/havestue har været ved overtagelse. Da det har været vandindtrængen over flere omgange.

Forholdet opfylder skadebegrebet, og er dermed dækningsberettiget. Udvidet dækning er ikke relevant, da forholdet ikke består af ulovligheder.

Da årsagen til vandindtrængen mellem vinduespartier på 1 sal, og stue ikke eksakt kan dokumenteres hvor og hvad årsagen er, skal vi bede dig få en håndværker til at kigge på forholdet, samt beskrive hvad han mener. Der må gerne fremsendes et tilbud på udbedring af årsagen til vandindtrængen, samt tilbud på udbedring af forholdet omkring vandindtrængen i siderne, ved overgang mellem vindskeder på gavl, og kantinddækninger på tilbygning/havestue.

Ved erstatningsopgørelsen vil der fratrækkes policemæssig selvrisko på 5.000 kr."

Af overslag af 21/12 2023 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

Vedr. Overslag på udbedringen af vandindtrængning.

Vi takker for forespørgslen, og tilbyder hermed at udføre nedenstående arbejde.

Da der er tale om fejlkonstruktioner og det har vist sig at omfanget er mere omfattende end først antaget blev vi enige om at udarbejde et overslag på de enkelte berørte områder.

Ligesom det viser sig at der har verset en syn og skønssag på netop tætheden og konstruktionerne i udestuen, hvorfor en udbedring i form af reparation ikke er muligt.

Vandindtrængning ved og omkring have/udestue, samt facadepartier mod Nordøst.

Herunder følger overslag på udskiftning af defekte partier, samt udførte fejlkonstruktioner som efter vores mening er årsagen til jeres gentagne vandindtrængninger. Oplyste sagsforløb og historik taget i betragtning, ser vi os ikke i stand til, at kunne foretage lokale reparationer.

- | | |
|---|-------------|
| • Ny hoveddør, bryggersdør samt terrassedør på 1 sal mod Nordøst. | : 55.500,- |
| • Nyt gavlparti mod Sydvest, stue og 1 sal. | : 198.000,- |
| • Ny foldedør i udestue. | : 131.700,- |
| • Ny tagkonstruktion over udestue. | : 169.500,- |

Der er i ovenstående overslag indregnet alle følge-ydelser til:

Af

- Blikkenslager.
- Maler.
- Elektriker.
- Tømrer.

Alle priser er oplyst Ekskl. Moms.

overslag af 2/1 2024 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

Af selskabets taksatorrapport fra besigtigelsen den 27/8 2024 fremgår bl.a.:

"Alder på hus/bygningsdel: Hus fra 1982, udbygning mod sydvest fra 2013

...

Anmeldelse fra kunde:

- 1: Hoveddør, bryggersdør og vinduesparti 1. sal mod vej er utætte.
- 2: Foldedørsparti i udstue defekt.
- 3: Gavlparti på 1. sal og i stuen mod sydvest, ... er defekte
- 4: Tagkonstruktion på udestue utæt, skal udskiftes.

...

Taksatorbeskrivelse:

Beskrivelse:

- 1: Hoveddør, bryggersdør og vinduesparti 1. sal mod vej er utætte.

Ved besigtigelsen oplyses det at dør og vinduespartierne er utætte. Umiddelbart skyldes utæthed ikke tætte tætningslister grundet mangler justering/vedligeholdelse. Dørpalden på hoveddøren ses at have slået sig lidt og der er ikke tæt mellem plade og fodspark.

...

Beskrivelse

- 2: Foldedørsparti i udstue defekt.

Ved besigtigelsen oplyses det at der er luft og vandindtrængen ved foldedør og ved samling mod murværk mod syd. Foldedøren ses flere steder hvor hængsler er knækket, mindst 2 steder, og

gummitætninger især i bunden er manglende, eller istykker. Ved overgang mellem foldedørsparti og sokkel er elastiske fuger manglenfulde og de fuger der er der er helt udtørret. Der ses åbne samlinger i konstruktionen. Mellem foldedør og murer brystning mod syd øst er elastisk fuger med manglende vedhæftning og medfører vandindtrængen på gulvet i udestuen.

...

3: Gavlparti på 1. sal og i stuen mod sydvest, ... er defekte

[Foto]

Gavlparti 1. sal

[Foto]

Udfaldne glasliste

[Foto]

Ved fast parti mod øst har bundrammen sat sig.

[Foto]

Generelt ses fugetætning nedslidt og udtjent.

[Foto]

Utæt fuger ved dørparti

[Foto]

Dør slider på bundramme, manglende justering

[Foto]

Gavlparti i stuen

[Foto]

Hængsler ses vredet.

[Foto]

Der er mindre vandindtrængen mellem rude og dørramme.

4: Tagkonstruktion på udestue utæt, skal udskiftes.

Det oplyses at der flere steder er vandindtræng i tagkonstruktionen. Ved besigtigelsen ses synlig stålkonstruktion indvendig ved foldedøren. Stålkonstruktionen ligger direkte ud i det fri uden nogen

kuldebrosadskillelse. Der ses kondensdryp plamager på undersiden af bjælken. Glastaget ligger med meget lille hældning, 6 gr. hvilket stiller store krav til vedligeholdelse af fuger og tætninger i konstruktionen. Tagkonstruktionen er afdækket på murkroner med zink. Zinken er ved overgang til anden zinkkonstruktion eller anden bygningsdel, fuget med elastisk fugemasse. Samtlige elastiske fuger er utætte, udtørrede og udtjente.

...

4. Årsag og omfang

Ad. 1: Skyldes manglende vedligeholdelse, justering og at der ikke er sørget for at der er tæt mellem

dørplade og fodspark.

Ankenævnet for Forsikring

30.

102285

Ad. 2: Årsagen til at foldedøren er utæt, er knækkede hængsler, iturevne tætningslister, samt utætte elastiske fuger mellem murværk og foldedør og ved samlinger mellem sokkel og foldedørskonstruktion. Omfang er foldedøren og tilslutninger til denne.

Ad. 3: 1. sal skyldes dels utætte og udtjente fuger, samt at bundrammen i ét fast parti mod øst er 'sunket' med utætheder til følge.
Stueetage: Vrid i hængsle skyldes alm. brug. Vandindtrængen vurderes at skyldes oppefra kommende vand i en af de utætte fuger eller samlinger.

Ad. 4: Skyldes kondensdannelse fra stålkonstruktionen og utætte og udtjente elastiske fuger. Omfang er samtlige elastiske fuger."

Af mail af 7/9 2024 fra tømrerfirma 1 til taksator fremgår bl.a.:

"Iht. Aftalte.

Omfangsbeskrivelse.:

- Udskæring af fuger og udførelse af nye fuger omkring gavl parti på 1 sal.
- Demont af div inddækninger omkring tag på udestuen for kontrol af tæthed.
- Genmontering af inddækninger incl. nye tætninger/fuger.
- Gennemgang af fuger omkring foldedøre.
- Der er i tilbud afsat 8000 kr excl. Moms. Til evt. nye zink inddækninger.
- Kørsel.

Pris.: 36.250,00 kr excl. Moms.

Forbehold.:

- Ikke synlig forhold.
- At udfordring løses ved udførelse af ovenstående.
- At toilet i huset må bruges."

Af mail af 17/10 2024 fra taksator til sagsbehandler i selskabet fremgår bl.a.:

"Hermed tilbud fra [tømrerfirma]. Han har skrevet en mail med tilbuddet. Se længere nede.

Dertil kommer:

Ad. 2: Producent kontaktes for udskiftning af knækkede hængsler og udskiftning af defekte gummitætninger inkl. generel justering af foldedørs partiet. 2 mad i 2 dage inkl. materialer kr. 11.000,-

Ad. 1: Hoveddør udskiftes kr. 14.000,-

Bryggersdør og vinduesparti på 1. sal gennemgås, justeres og der udskiftes evt. tætningslister. Pris 6.000,-"

Af selskabets brev af 17/10 2024 til klageren fremgår bl.a.:

"Hermed fremsendes vores erstatningsopgørelse samt beskrivelse af dækningsomfanget indeholdt i erstatningsopgørelsen.

Indledningsvist skal jeg beklage den meget lange behandlingstid, der har været fra vores side, fra vores kunde fremsender tilbud til vi foretager ny besigtigelse og erstatningsopgørelse.

Begrundelse

Vores kunde har tegnet den 5-årige ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Denne forsikring dækker forhold, der udgjorde en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet, den 30. december 2022, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1-4.2. Ligeledes dækker den bygningsindretninger i husets beboelsesdel, som er udført i strid med den på udførelsestidspunktet gældende bygningslovgivning, hvis der i øvrigt ikke kan opnås myndighedsdispensation for det pågældende forhold jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 21.3.

Den 22. september 2023 anmelder vores kunde, vandindtrængen fra klimaskær og at der er sket gentagende vandindtrængen 6-7 steder i udestuen.

Vi har d. 10. oktober 2023 besigtiget det anmeldte forhold.

Den 7. november 2023 anerkender vi, at utæthederne i udestuen er dækningsberettigende under ejerskifteforsikringens basisdækning. Samtidig anmoder vi kunden om at rekvirere en håndværker, som kan gennemgå udestuen for utætheder og fremsende et tilbud på udbedring.

Vores kunde fremsender tilbuddet d. 28. december 2023, som indeholder omfattende arbejder med udskiftning af foldedørsparti i udestue, demontering af gulv både på 1. sal samt stueplan begrundet i en mulig defekt eller en mulig fejlkonstruktion. Derudover udskiftning af døre og vinduespartier.

Vi vender først tilbage til kunden d. 11. juli 2024, hvilket vi fuldt ud anerkende ikke er tilfredsstillende, og som vi endnu engang skal beklage.

Her oplyser vi, at vi finder det nødvendigt at foretage en genbesigtigelse af forholdet. Dette grundet det omfattende tilbud, hvoraf det ikke nærmere fremgår, hvilke fejlkonstruktioner der er tale om. Samtidig indeholder tilbuddet udskiftning af bryggersdør og andet.

Den 27. august 2024 er der foretaget ny besigtigelse ved taksator ... sammen med håndværker ..., fra [tømrerfirma 1].

Ved besigtigelsen er der ikke påvist eller konstateret nogen fejlkonstruktioner ved udestuen. Udestuen er, ifølge sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten, tilbygget i 2013 af håndværkere.

Der er dog registeret flere forhold ved udestuen som primært består i brug og slitage, og som giver anledning til, at der kan trænge vand ind. I det følgende beskrives forholdene numerisk, som opstillet i taksatorrapporten. Jeg har vedhæftet taksatorrapporten til orientering.
Det vedrører:

2. Foldedørsparti i udestue. Foldedøren ses flere steder hvor hængsler er knækket, mindst 2 steder, og gummitætninger især i bunden er manglende, eller i stykker. Ved overgang mellem foldedørsparti og sokkel er elastiske fuge mangelfulde og de resterende fuger er helt udtørret. Der ses åbne samlinger i konstruktionen. Mellem foldedør og murer brystning mod sydøst er elastisk fuge med manglende vedhæftning og medfører vandindtrængen på gulvet i udestuen.

3. Gavlparti på 1. sal er med utætte og udtjente fuger og bundrammen i ét fast parti mod øst er 'sunket' med utætheder til følge.

For stueetage, ses der vrid i hængsle. Vandindtrængen vurderes dog her at komme oppefra i en af de utætte fuger eller samlinger.

4. Udestuens tagkonstruktion er afdækket på murkroner med zink. Zinken er ved overgang til anden zinkkonstruktion, eller anden bygningsdel, fuget med elastisk fugemasse. Samtlige elastiske fuger er konstateret utætte, udtørrede og udtjente. Glastaget ligger med lille hældning, 6 gr., hvilket stiller større krav til vedligeholdelse af fuger og tætninger i konstruktionen.

Hertil skal vi gøre opmærksom på, at stålkonstruktion ligger direkte ud i det fri uden nogen kuldebrosadskillelse, hvorved der kan dannes kondens. Der ses kondensdryp plamager på undersiden af bjælken, men ingen skader på bjælken.

Der er også foretaget besigtigelse af hoveddøren og bryggersdør samt 1. sals vinduesparti over hoveddør. Taksator oplyser:

1. Bryggersdør og vinduesparti 1. sal. skyldes utætheder i tætningslister grundet manglende justering/Vedligeholdelse, som følge af slid og ælde.

Hoveddøren, her kan det ses at dørpladen har have slået sig lidt og der er ikke tæt mellem plade og fodspark.

Vi kan tilbyde dækning til skadet hoveddøre, men ikke utætheder ved tætningslister og mangelfuld justering, da disse må anses for forhold, som består i almindelige slid og ælde, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 6.6 og 6.7.

Da der er tale om flere forskellige årsager til vandindtrængen er vi berettiget til at trække selvrisiko pr. skadesårsag. Jeg vil dog grundet den lange behandlingstid tilbyde at se bort fra dette og der vil alene blive fratrullet to selvrисici - for utætheder i området omkring udestuen (pkt. 1-4) og skadet hoveddør (pkt. 1).

Hertil skal jeg også blot bemærke, at der ikke er registreret følgeskader, i form af vandskader på bygningsdele.

Vi har modtaget tilbud på tætning af området ved udestuen, af håndværker ..., fra [tømrerfirma 1]. Han står inde for den beskrevne udbedring i tilbuddet. Tilbuddet er vedhæftet til orientering.

På den baggrund, kan vi opgøre erstatningen som følger:

Udbedring af utætheder ved udestuen:

Udbedring jf. tilbud	45.312,50 kr.
Dertil kommer udskiftning af knækkede hængsler og udskiftning af defekte gummitætninger inkl. generel justering af foldedørspartiet. 2 mand i 2 dage inkl. materialer	13.750 kr.
-Selvrisiko	5.000 kr.
I alt	54.062,50 kr.

Erstatningen er opgjort til 54.062,50 kr.

Ankenævnet for Forsikring

33.

102285

Udbedring af utætheder ved hoveddøre etc.:

Udskiftning af hoveddør	14.000 kr.
-selvrisiko	5.000 kr.
I alt	9.000 kr.

Næste skridt er nu, at kunden igangsætter udbedringsarbejdet.

Kunden er bygherre, og har også frit håndværkervalg. Kunden kan således vælge at benytte det vedlagte tilbud eller en anden håndværker efter eget valg. Vælges en dyrere håndværker eller en dyrere løsning, f.eks. fordi du benytter lejligheden til at få udført ekstraarbejder, betaler kunden selv merprisen. Vælger kunden en billigere håndværker eller udbedring, får kunden ikke differencen udbetalt. Erstatningen opgøres i givet fald på baggrund af de faktiske udbedringsomkostninger.

Konstateres nye skader i forbindelse med udbedringen, eller viser arbejdet sig i øvrigt mere omfattende end først antaget, skal vi kontaktes straks, så vi har mulighed for at vurdere det øgede omfang, inden merarbejdet igangsættes.

Eventuelle prisstigninger som alene skyldes manglende igangsætning af udbedring, er ikke dækket af forsikringen. Forsikringen tager udgangspunkt i, hvad det på skadetidspunktet koster at reetablere det skaderamte.

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

Erstatningsbeløbet udbetales, når der foreligger udspecificeret faktura på udført arbejde. Når du modtager fakturaen fra håndværkeren, bedes kunden sende den til os med meddelelse om, at arbejdet er udført tilfredsstillende og med oplysning om til hvilket kontonummer, vi skal overføre erstatningen. Medmindre vi aftaler andet, betaler kunden selv håndværkeren, og vi udbetaler erstatningen til kunden.

OBS: Da kunden selv skal afregne med håndværkeren, bedes fakturaen fremsendt i god tid i forhold til betalingsfristen."

Af mail af 2/12 2024 fra taksator til tømrerfirma 1 fremgår bl.a.:

"Modpartens advokat mener ikke jeg har behandlet 'Vindueselementer der er sunket (formentlig) grundet råd

Nedenstående foto tog jeg ved vores besigtigelse.

...

Hvad tænker du årsagen er?

Kan det repareres eller tale vi om udskiftning?"

Ankenævnet *for* Forsikring

34.

102285

Af mail af 2/12 2024 fra taksator til selskabets advokat fremgår bl.a.:

"Vedhæftede mail har jeg haft vendt med den håndværker jeg har haft med ved min besigtigelse, [fra tømrerfirma 1].

Vi er enig om at der ikke nødvendigvis er tale om råd men om svigt grundet manglende understøtning.

Arbejdet omfatter for 2 mand:

Transport

Tilretning af byggeplads, afdækning mv.

Demontering af glaslister og udtagning af vinduesrude.

Er der ikke tale om råd, gensamles bundstykket til rammen, og understøttes.

Rude og glaslister genmonteres.

Rydning af byggeplads.

Transport.

Pris vurderet til kr. 10.000,- inkl. moms

Er der tale om råd i bundstykket skal der tillægges kr. 3.000,- inkl. moms til den første løsningen, i alt kr. 13.000,-"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvad dækker forsikringen

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

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

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

...

4.5. Forsikringen dækker alene forhold, der var til stede på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af den forsikrede ejendom, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

6. Hvilke forhold dækkes ikke

...

6.6. Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 4.1.

6.7. Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materials sædvanlige levetid.

...

8. Beregning af erstatningsbeløb

8.1. Erstatningen beregnes som en nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde og på samme sted. For så vidt angår de bygningsdele, der er nævnt i punkt 19, beregnes erstatningen dog i overensstemmelse med de i punkt 19 indeholdte afskrivningstabeller.

8.2. Erstatning udbetales, når FRIDA har modtaget dokumentation for udbedring. Udbetaling sker til forsikringstager eller en af forsikringstager anvist modtager.

8.3. FRIDA har kun pligt til at udbetale erstatning, når udbedringen er sket, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.

...

21. Udvidet dækning

...

21.3. Forsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige bygningsindretninger i godkendte beboelsesbygninger, som er i strid med bygningslovgivningen. (byggelov og tilhørende offentligretlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Forsikringsdækning forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at dispensation fra kravet om lovliggørelse ikke kan opnås hos myndighederne.

Dækningen for ulovlige bygningsindretninger omfatter ikke:

- A. Forhold vedrørende manglende loftshøjde.
- B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser).
- C. Kældre der ikke er godkendt til beboelse.

Erstatningen kan maksimalt udgøre 250.000 kr. for ulovlige bygningsindretninger uanset antallet af skader."

Sekretariatet har fået forelagt og gennemset videoklip, som viser vandindtrængning. Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1982 med en tilbygget udestue fra 2013. Klageren overtog ejendommen den 30/12 2022 og anmeldte i september 2023 vandindtrængning i udestuen. Selskabet besigtigede ejendommen og anerkendte den 7/11 2023, at vandindtrængning i udestuen udgjorde en dækningsberettigende skade og anmodede klageren om at rekvirere en håndværker til at vurdere årsagen til vandindtrængning mellem vinduespartier på 1. sal og stue og fremsende tilbud på udbedring. Klageren indhentede to tilbud på henholdsvis 675.875 kr. og 693.375 kr. inklusive moms. Selskabet genbesigtigede ejendommen den 27/8 2024 ved taksator og tømrerfirma 1, hvorefter tømrerfirma 1 udarbejdede tilbud på udbedring.

Selskabet har under henvisning til bl.a. tømrerfirma 1's tilbud tilbudt at dække udgiften til udskiftning af hoveddør med 17.500 kr. inklusive moms, udbedring af fuger omkring glasparti på 1. sal, inddækninger og fuger omkring glastag i udestuen, gennemgang af fuger omkring foldedør og eventuelle nye zinkinddækninger med 45.312,50 kr. inklusive moms samt udskiftning af knækkede hængsler og defekte gummitætninger inklusive generel justering af foldedørspartiet med 13.750 kr. inklusive moms. Selskabet har tilbudt at dække klagerens udgift til repræsentant med 8.000 kr.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til udbedring af utætheder, råd- og øvrige følgeskader, udskiftning af glastag, udbedring af sunkne elementer samt gennemgang og justering af bryggersdør og vinduesparti på 1. sal mod vej og udskiftning af tætningslister.

Selskabet har anført, at klageren ikke har ført bevis for, at yderligere beløb skal dækkes. De enkelte klagepunkter behandles særskilt nedenfor.

Erstatningsopgørelse

Klageren er utilfreds med selskabets erstatningsopgørelse. Klageren har anført, at han har fremsendt tilbud på, hvad det vil koste at udbedre skaderne. Det er dokumenteret, at den pris-sætning, som selskabets samarbejdspartner er fremkommet med, er utilstrækkelig og kun delvist dækker udbedringen af skaderne. Der er tale om en udbedringsløsning, som erfaringsmæs-

sig ikke er holdbar. Derudover er der skader, der endnu ikke er prissat af klageren og selskabet. Der er flere steder konstateret fejludførte fugeløsninger, hvor man har lagt en fuge ovenpå en eksisterende gummifuge for herved at forsøge at afhjælpe vandindtrængning, og selskabet har ikke medtaget udgiften til udbedring heraf. Klageren har anført, at selskabet den 7/11 2023 har givet et dækningstilsagn. Selskabet har ikke begrænset anerkendelsen til kun at omfatte nogle af de konstaterede utætheder, hvorfor anerkendelsen omfatter alle utætheder i udestue og på 1. salens soveværelse uanset årsag. Klageren har anført, at tømrerfirma 1's tilbud er med forbehold for, at der ikke er synlige forhold, at udfordring løses ved udførelsen, og at toilet må bruges. Hvis der under udbedringen konstateres følgeskader, skal selskabet hastebesigtige, og ellers skal der afsættes et beløb på 15 % af enterprisesummen til at dække uforudsete udgifter. Der er fra det tilbudsgivende tømrerfirma et forbehold for, om udfordringen med utæthederne løses. Det er ofte kompliceret at udbedre utætheder i glaspazier, og klageren er af den opfattelse, at tømrerfirmaet må stille sædvanlig garanti for arbejdet. Der har verseret en syn og skønssag mod arkitekten, der opførte udestuen, som tidligere ejer i 2019 fik medhold i, og der er formentlig derfor ændret på konstruktionerne. Ændringerne har dog ikke haft tilstrækkelig effekt og har ikke udbedret fejlkonstruktionerne. Klageren har derfor vanskelig ved at se, at det tilbudsgivende firma kan "fixe" utætheder og fejlkonstruktioner. Selskabet skal derfor bekræfte, at selskabet indestår for, at den valgte udbedringsløsning i tilbuddet er tilstrækkelig til at udbedre skaderne og er en byggeteknisk korrekt udbedringsløsning, og ellers skal tømrerfirma 1 tilføje i tilbuddet, at de indestår for, at den tilbudte udbedringsløsning er tilstrækkelig til at udbedre skaderne og er byggeteknisk korrekt. Klageren er desuden ked af at skulle stille toilet til rådighed for håndværkerne i ubedringsperioden og beder derfor om, at tømrerfirma 1 opstiller en mandskabsvogn og registrerer strøm- og vandforbrug, som selskabet skal dække.

Selskabet har anført, at der som led i takseringen af dækningsberettigede forhold er indhentet tilbud fra anerkendt entreprenør, der har dannet baggrund for taksering. Selskabet er som ejerskifteforsikringsselskab alene pligtig at taksere dækningsberettigede forhold og skal hverken indgå aftaler om udførelsen eller indestå for, at det som tømrerfirmaet tilbyder at udføre, er håndværksmæssig korrekt. Dette må man forudsætte, medmindre andet er bevist. Med hensyn

til forbeholdene i tilbuddet er der tale om helt sædvanlige forbehold. Hvis der ved udbedringsarbejderne måtte vise sig forhold, der ikke har været synlige for håndværkeren, er der naturligvis tale om forhold, hvor klageren må rette henvendelse til selskabet for en afklaring. Der er således ikke af klageren ført bevis for, at den udbedringsløsning, som tømrerfirma 1 har tilbudt at udføre, ikke skulle være håndværksmæssig korrekt.

Selskabet har anført, at der ifølge ordlyden af mail af 7/11 2023 ikke er tale om, at selskabet uanset årsagen til vandindtrængen/utætheder har anerkendt dækning, men derimod at selskabet specifikt har anført, hvad man anerkendte og i øvrigt anmodede om en udtalelse fra håndværkere med henblik på nærmere vurdering.

Det fremgår af selskabets brev af 7/11 2023 til klageren, at udestue mod syd-sydvest er "bygget til i 2013. ... Vinduespartier i gavl på eksisterende hus ikke udskiftet ved tilbygning. Efter overtagelse er det gentagne gange sket vandindtrængning i udestue. På vestsiden er der løbet vand ind ved overgang omkring vindskede på hus og overgang/inddækning tagvinduer til udestue. Samt ved hjørne mod sydvest i front af havestue. Der ses revner mellem gipslysninger over vinduer. Overgang mellem vindskede og inddækning havestue ses med revner i gummifuger ved afslutninger. Foran vinduespartier og dørparti på 1. sal er der etableret en rende i hvor der er fald til begge sider, og nedløb på hver side. Tagpap afsluttet under vandnæse/inddækning under partier. Hvor og hvordan kan ikke dokumenteres. Der ses åbninger og tidligere reparationer mellem glaslister i bund og sider på 1. sal. Vand løbet ned mellem partier på 1. sal og stue. Der har været konstateret vand i bundkarm ved vinduesparti længst mod vest på 1. sal, og vand på gulv foran partier i havestue 2 steder. Hvor vandet har ligget i alu. skinne foran parti. Der måles ikke fugt i lysninger og inddækninger i havestue. ... Årsag til vandindtrængen i tilbygning/havestue skyldes utætheder mellem vinduespartier på 1. sal-stue, og indfæstning/sammenbygning havestue. Det kan ikke på nuværende tidspunkt eksakt dokumenteres hvor utætheder er. Vandindtrængen i sider på tilbygning/havestue sker i overgang mellem vindskeder på hus, og kant inddækning over tagvinduer/side mod vest. Det skyldes utætte og revner i gummifuger ved overgang mellem vindskeder- havestue. Eksakt årsag og omfang kan ikke dokumenteres på nuværende tids-

punkt. Jeg formoder at utæthed og vandindtrængen mellem hus og tilbygning/havestue har været ved overtagelse. Da det har været vandindtrængen over flere omgange. Forholdet opfylder skadebegrebet, og er dermed dækningsberettiget. Udvidet dækning er ikke relevant, da forholdet ikke består af ulovligheder. Da årsagen til vandindtrængen mellem vinduespartier på 1. sal, og stue ikke eksakt kan dokumenteres hvor og hvad årsagen er, skal vi bede dig få en håndværker til at kigge på forholdet, samt beskrive hvad han mener. Der må gerne fremsendes et tilbud på udbedring af årsagen til vandindtrængen, samt tilbud på udbedring af forholdet omkring vandindtrængen i siderne, ved overgang mellem vindskeder på gavl, og kantinddækninger på tilbygning/havestue. Ved erstatningsopgørelsen vil der fratrækkes policemæssig selvrisiko på 5.000 kr."

Det fremgår af selskabets taksatorrapport fra besigtigelsen den 27/8 2024, at klageren har anmeldt, at hoveddør, bryggersdør og vinduesparti på 1. sal mod vej er utætte. Taksator har hertil noteret, at "Umiddelbart skyldes utætheder ikke tætte tætningslister grundet mangler justering/vedligeholdelse. Dørpalden på hoveddøren ses at have slået sig lidt og der er ikke tæt mellem plade og fodspark". Det fremgår, at klageren har anmeldt, at foldedørsparti i udestue er defekt. Taksator har noteret, at det ved besigtigelsen oplyses, at "der er luft og vandindtrængen ved foldedør og ved samling mod murværk mod syd. Foldedøren ses flere steder hvor hængsler er knækket, mindst 2 steder, og gummitætninger især i bunden er manglende, eller istykker. Ved overgang mellem foldedørsparti og sokkel er elastiske fuger mangelfulde, og de fuger, der er der, er helt udtørret. Der ses åbne samlinger i konstruktionen. Mellem foldedør og murerbrystning mod syd øst er elastisk fuger med manglende vedhæftning og medfører vandindtrængen på gulvet i udestuen", og "Årsagen til at foldedøren er utæt, er knækkede hængsler, iturevne tætningslister, samt utætte elastiske fuger mellem murværk og foldedør og ved samlinger mellem sokkel og foldedørskonstruktion. Omfang er foldedøren og tilslutninger til denne". Det fremgår, at klageren har anmeldt, at gavlparti på 1. sal og i stuen mod sydvest er defekt. Taksator har hertil noteret, at "1. sal skyldes dels utætte og udtjente fuger, samt at bundrammen i ét fast parti mod øst er 'sunket' med utætheder til følge. Stueetage: Vrid i hængsle skyldes alm. brug. Vandindtrængen vurderes at skyldes oppefra kommende vand i en af de utætte fuger

Ankenævnet for Forsikring

41.

102285

eller samlinger". Det fremgår, at klageren har anmeldt, at tagkonstruktion på udestue er utæt og skal udskiftes. Taksator har hertil noteret, at "Det oplyses at der flere steder er vandindtræng i tagkonstruktionen. Ved besigtigelsen ses synlig stålkonstruktion indvendig ved foldedøren. Stålkonstruktionen ligger direkte ud i det fri uden nogen kuldebrosadskillelse. Der ses kondensdryp plamager på undersiden af bjælken. Glastaget ligger med meget lille hældning, 6 gr. hvilket stiller store krav til vedligeholdelse af fuger og tætninger i konstruktionen. Tagkonstruktionen er afdækket på murkroner med zink. Zinken er ved overgang til anden zinkkonstruktion eller anden bygningsdel, fuget med elastisk fugemasse. Samtlige elastiske fuger er utætte, udtørrede og udtjente", og "Skyldes kondensdannelse fra stålkonstruktionen og utætte og udtjente elastiske fuger. Omfang er samtlige elastiske fuger".

Det fremgår af mail af 7/9 2024 fra tømrerfirma 1 til taksator, at "Iht. Aftalte. Omfangsbeskrivelse.: - Udskæring af fuger og udførelse af nye fuger omkring gavl parti på 1 sal. - Demont af div inddækninger omkring tag på udestuen for kontrol af tæthed. - Genmontering af inddækninger incl. nye tætninger/fuger. - Gennemgang af fuger omkring foldedøre. - Der er i tilbud afsat 8000 kr excl. Moms. Til evt. nye zink inddækninger. - Kørsel. Pris.: 36.250,00 kr excl. Moms. Forbehold.: - Ikke synlig forhold. - At udfordring løses ved udførelse af ovenstående. - At toilet i huset må bruges".

Det fremgår af mail af 17/10 2024 fra taksator til sagsbehandler i selskabet, at "Hermed tilbud fra [tømrerfirma]. Han har skrevet en mail med tilbuddet. Se længere nede. Dertil kommer: Ad. 2: Producent kontaktes for udskiftning af knækkede hængsler og udskiftning af defekter gummitætninger inkl. generel justering af foelddørs partiet. 2 mad i 2 dage inkl. materialer kr. 11.000,- Ad. 1: Hoveddør udskiftes kr. 14.000,- Bryggersdør og vinduesparti på 1. sal gennemgås, justeres og der udskiftes evt. tætningslister. Pris 6.000,-"

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, herunder at selskabets erstatning og udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Nævnet bemærker videre, at det faktum – at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt eller i overensstemmelse med producentanvisninger – ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den af selskabet tilbudte erstatning er utilstrækkelig til at udbedre skaderne, ligesom klageren ikke har bevist, at der foreligger yderligere dækningsberettigende utætheder og følgeskader ud over dem, som selskabet har tilbudt at dække. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at selskabets erstatningsopgørelse ikke er i overensstemmelse med selskabets dækningstilsagn af 7/11 2023. Der er ikke grundlag for at pålægge selskabet at afholde udgiften til at opstille en mandskabsvogn og registrerer strøm- og vandforbrug i forbindelse med udbedringen. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets taksator og tømrerfirma 1 har besigtiget ejendommen, og at tømrerfirma 1 på baggrund heraf har afgivet tilbud på udbedring af skaderne. Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet i henhold til tilbuddet har tilbudt at dække udgiften til udbedring af fuger omkring glasparti på 1. sal, udbedring af inddækninger og fuger omkring glastag i udestuen, gennemgang af fuger omkring foldedør og eventuelle nye zinkinddækninger med 45.312,50 kr. inklusive moms samt udskiftning af knækkede hængsler og defekte gummitætninger inklusive generel justering af foldedørspartiet med 13.750 kr. inklusive moms.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at selskabets udbedringsmetode, hvorved utæthederne udbedres ved reparation, er utilstrækkelig.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der er sket følgeskader, herunder fugtskader som følge af forholdene. Nævnet bemærker, at selskabet har oplyst, at hvis der

dokumenteres følgeskader i forbindelse med udbedringen, er selskabet indstillet på at dække rimelige udgifter hertil.

Nævnet har for så vidt angår utæt hoveddør, bryggersdør og vinduesparti på 1. sal mod vej lagt vægt på, at taksator har vurderet, at forholdet skyldes ikke tætte tætningslister grundet manglende justering/vedligeholdelse, og at der ikke er tæt mellem dørplade og fodspark ved hoveddør. Selskabet har tilbudt at dække udgiften til udskiftning af hoveddør med 17.500 kr. inklusive moms, og klageren har ikke fremlagt dokumentation for, at der er forhold ved døre og vinduer i øvrigt, som går ud over almindelig vedligeholdelse.

Nævnet bemærker, at den omstændighed – at det ikke er muligt at få garanti på arbejdet – ikke kan føre til, at selskabet skal pålægges at afholde udgiften til udskiftning af glasparterne.

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

Elementer der er sunket

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til udbedring af vindueselementer, der er sunket, med 13.000 kr. inklusive moms i henhold til taksators opgørelse. Følgeskader må afklares under udbedringen eller prissættes skønsmæssigt. Klageren har anført, at de sunkne vindueselementer har medført utætheder og vandindtrængning. Der er tale om en dækningsberettigende skade uanset om skadeårsagen er råd eller manglende understøtning. Der er rådne og beskadigede vinduespartier i stueetagen på grund af vandindtrængningen fra de sunkne elementer, som derfor trænger til udskiftning. Klageren har anført, at vinduespartierne i gavl på eksisterende ejendom er udskiftet ved tilbygningen i 2013.

Selskabet har anført, at taksator ikke er enig i, at der er ført bevis for råds-kader, men at der mere sandsynligt er tale om et forhold grundet manglende understøtning. Det forhold, at der eventuelt er manglende understøtning, er ikke i sig selv en retlig relevant skade, og klageren ses ikke nærmere at have redegjort for, hvori skaden skulle bestå.

Selskabets taksator har i mail af 2/12 2024 bedt tømrerfirma 1 om at vurdere årsagen til, at vindueselementerne er sunket, og om forholdet kan reparereres, eller der skal ske udskiftning. Det fremgår af mail af 2/12 2024 fra taksator til selskabets advokat, at "Vedhæftede mail har jeg haft vendt med den håndværker jeg har haft med ved min besigtigelse, [fra tømrerfirma 1]. Vi er enig om at der ikke nødvendigvis er tale om råd men om svigt grundet manglende understøtning. ... Pris vurderet til kr. 10.000,- inkl. moms. Er der tale om råd i bundstykket skal der tillægges kr. 3.000,- inkl. moms til den første løsningen, i alt kr. 13.000,-"

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet skal dække udgiften til udbedring af det sunkne vindueselement på 1. sal med 10.000 kr. inklusive moms, jf. mail af 2/12 2024 fra selskabets taksator. Konstatere der følgeskader i forbindelse med udbedringen, skal selskabet ligeledes dække udgiften til udbedring heraf.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at taksator på baggrund af sin besigtigelse har vurderet, at årsagen til utætheder på 1. sal skyldes utætte og udtjente fuger, og at bundrammen i et fast parti mod øst er sunket. Taksator og tømrerfirma 1 har vurderet, at der er tale om svigt grundet manglende understøtning.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at vandindtrængningen fra det sunkne vindueselement har medført rådne og beskadigede vinduespartier i stueetagen. Der er derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udgiften til udbedring heraf.

Glastagets hældning og kuldebrosadskillelse

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til udbedring af glastagets hældning og følgeskader. Klageren har anført, at glastagets hældning er for lav, hvilket har medført utætheder og kondensdannelse og -dryp. Taghældningen har medført et øget slid på tagfladen og samlingerne, hvorfor tagkonstruktionens holdbarhed er væsentligt nedsat. Tagets stålkonstruktion er desuden uden kuldebrosadskillelse, hvorved der kan dannes skadelig kondens.

Selskabet har anført, at det forhold, at der eventuelt kan være risiko for problemer med vandafledning som følge af tagets hældning, ikke i sig selv udgør en dækningsberettiget skade under en ejerskifteforsikring. At et forhold ikke i alle henseender måtte være udført håndværksmæssigt korrekt, udgør således ikke en tilstrækkelig betingelse for, at der foreligger en dækningsberettiget skade. Klageren skal sandsynliggøre, at der på overtagelsestidspunktet bestod nærliggende risiko for skade, hvilket ikke er dokumenteret. Selskabet har anført, at klageren ikke har ført bevis for, at kondensdannelsen udgør en dækningsberettigende skade. Kondens kan skyldes mange andre årsager end glastagets hældning, herunder brugen af udestuen og opvarmingsform set i forhold til udetemperatur.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at glastagets hældning på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at den manglende kuldebrosadskillelse udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade. Klageren har ligeledes ikke bevist, at glastaget er ulovligt opført i henhold til bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet på baggrund af sin besigtigelse har tilbudt at dække udgiften til udbedring af inddækninger og fuger omkring glastaget i udestuen i henhold til tilbud fra tømrerfirma 1, der ligeledes har besigtiget taget.

Nævnet har også lagt vægt på, at en køber må påregne en vis øget vedligeholdelsesbyrde af et glastag med en lav hældning.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at den lave taghældning har forårsaget følgeskader på de underliggende konstruktioner, ligesom han ikke har bevist skadelig fugtphobning som følge af kondens i konstruktionen.

Det forhold – at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt eller i overensstemmelse med producentanvisninger – kan ikke i sig selv føre til, at et forhold udgør en skade. Ifølge forsikringsbetingelsernes udvidede dækning er manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. ligeledes ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er endvidere en betingelse for dækning, at dispensation fra kravet om lovliggørelse ikke kan opnås hos myndighederne.

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 :

Selskabet, Domus Forsikring A/S, skal dække udgiften til udbedring af det sunkne vindueselement på 1. sal med 10.000 kr. inklusive moms, jf. mail af 2/12 2024 fra selskabets taksator. Konstateres der følgeskader i forbindelse med udbedringen, skal selskabet ligeledes dække udgiften til udbedring heraf. En eventuel kontanterstatning forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Hans-Jørgen Nymark Beck