

Ankenævnet for Forsikring

Den 17. december 2025 blev i sag nr. 102755:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. I brev af 5/12 2024 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"På vegne af mine klienter, [klageren] og ..., indgiver jeg hermed en klage over Dansk Boligforsikring A/S's afgørelse om afslag på dækning af skader under ovennævnte ejerskifteforsikring.

Baggrund

[Klageren] og ... overtog ejendommen beliggende ... den 3. november 2022. Efter overtagelsen har de konstateret flere skjulte skader og fejl i bygningens konstruktion, som ikke var synlige ved en almindelig besigtigelse og ikke er anført i tilstandsrapporten. Disse skader er dokumenteret i et sagkyndigt notat udarbejdet af [arkitektfirma] dateret 20.02.2024 (bilag 1).

Skadernes omfang

Punkt 13: Skjulte fejl i facaderne

Beskrivelse: Utætte vindplader ved hjørner, bundrem og samlinger rundt om hele huset.

Konsekvens: Medfører betydelige trækgener og gør huset vanskeligt at opvarme.

Anslåede udbedringsomkostninger: 330.000 kr.

Punkt 14: Fejl i gulvisoleringen

Beskrivelse: Manglende projekteret isoleringsmængde i bjælkelagsgulvene.

Konsekvens: Resulterer i kolde gulve og yderligere trækgener.

Anslåede udbedringsomkostninger: 40.000 kr.

Punkt 15: Manglende undertagsstrammere og forkert undertagsmateriale

Beskrivelse: Manglende undertagsstrammere og brug af ikke-godkendt materiale som undertag.

Konsekvens: Fugtphobning, trænedbrydning og skimmelsvamp i tagkonstruktionen.

Ankenævnet for Forsikring

2.

102755

Anslåede udbedringsomkostninger: 55.000 kr.

Forsikringsselskabets afgørelse

Dansk Boligforsikring A/S har afvist at dække ovenstående skader med følgende begrundelser:

For punkt 13 og 14:

Skaderne udgør ikke en skade under forsikringen, og brugbarheden af sommerhuset er ikke væsentligt nedsat.

For punkt 15:

Der er ikke påvist en skade som følge af de manglende undertagsstrammere, og forkert udført konstruktion er undtaget.

Vores argumentation

Vi mener, at forsikringsselskabets afgørelse er urimelig og i strid med forsikringsbetingelserne af følgende grunde:

Skadernes karakter og omfang

Skaderne er ikke blot kosmetiske, men påvirker ejendommens funktionalitet, energiforbrug og mine klienters sundhed.

De utætte vindplader og manglende isolering medfører betydelige trækgener og vanskeligheder med opvarmning, hvilket øger energiforbruget markant.

Fugtophobning og skimmelsvamp i tagkonstruktionen udgør en alvorlig sundhedsrisiko og kan føre til strukturelle skader. Brugbarheden er væsentligt nedsat

Ejendommen skal kunne benyttes til beboelse året rundt. De konstaterede forhold gør det vanskeligt for mine klienter at opholde sig i huset, især i de koldere måneder.

Skaderne påvirker komforten og sikkerheden negativt, hvilket nedsætter ejendommens brugbarhed væsentligt.

Forsikringsbetingelsernes anvendelse

Ifølge forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 dækker forsikringen skader, der 'nedsætter bygningens funktion eller brugbarhed væsentligt'. Skaderne er skjulte og kunne ikke opdages ved en almindelig besigtigelse, hvilket gør dem dækningsberettigede.

Undtagelserne i punkt 4.2 og 4.11 finder ikke anvendelse, da der er tale om konkrete skader og ikke blot afvigelser fra byggetekniske standarder eller manglende vedligeholdelse.

Anmodning

På baggrund af ovenstående anmoder vi Ankenævnet for Forsikring om at:

Pålægge Dansk Boligforsikring A/S at dække de samlede udbedringsomkostninger på 425.000 kr. som specificeret i det sagkyndige notat. Finde, at forsikringsselskabets afslag er i strid med forsikringsbetingelserne og gældende lovgivning."

Ankenævnet for Forsikring

3.

102755

Selskabet har den 3/2 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget DBF's besigtigelseskonsulents supplerende bemærkninger. Konsulenten vurderer, at der er behov for en genbesigtigelse. Klagers advokat vil hurtigst muligt blive kontaktet, for at aftale nærmere om genbesigtigelsen."

Selskabet har den 28/4 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører vindplader, isolering af bjælkelagsgulv samt undertag, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke udgør nærliggende risiko for skade eller skader i ejerskifteforsikringens forstand og et enkelt forhold er nævnt i tilstandsrapporten.

Sagsfremstilling

Klager overtog sommerhuset opført i 2001 beliggende ... den 1. november 2022. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 3. juni 2022.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapport som **bilag B**.

Den 25. september 2023 og dermed 10 måneder efter overtagelsen anmeldte klager, at det hen over vinteren og i foråret 2022/2023 var vanskeligt at holde rummene i sommerhuset tilstrækkeligt opvarmede, særligt rum mod vest. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag C**.

Sammen med anmeldelsen vedlagde klager et tilbud fra sin tømrer fra den 19. juni 2023 vedr. ekstra isolering (**bilag D**) samt tilbud vedr. renovering af taget fra den 24. august 2023 (**bilag E**).

Den 30. oktober 2023 besigtigede DBF. Besigtigelsesnotat vedr. vindplader fremlægges som **bilag F** og notat vedr. undertag som **bilag G**.

Hertil fremlægges notat vedr. klemplister som **bilag H** samt notat vedr. vindspærre ved tagfod som **bilag I**.

Den 11. december 2023 afviste DBF dækning af de anmeldte forhold (**bilag J**).

Klager vendte herefter den 27. september 2024 tilbage med en indsigelse (**bilag K**). Sammen med indsigelsen vedlagde klager et notat fra sin rådgiver (**bilag L**) samt bilag til notatet (**bilag M**).

Den 11. november 2024 fastholdt DBF's skadeafdeling afgørelsen.

Klager fremsendte den 20. november 2024 en indsigelse til DBF's interne klageafdeling, som den 12. december 2024 fastholdt dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som **bilag N**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Efter sagen blev påklaget til ankenævnet genbesigtigede DBF's besigtigelseskonsulent ejendommen.

Besigtigelsesnotatet vedrørende vindspærre fremlægges som **bilag O**. Hertil fremlægges plantegning og fotos fra besigtigelsen som **bilag P og Q**.

Hertil fremlægges notat vedr. tagkonstruktionen som **bilag R** samt fotos fra besigtigelsen som **bilag S**.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

1. Utætte vindplader

1.1 Vindspærreplader ved soklen

Klager kræver, at DBF skal dække utætheder ved vindplader på facader som følge af, at sommerhuset er vanskeligt at opvarme.

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

Der er tale om et sommerhus opført i 2001. Taget er udført som et sadeltag. Tagbelægningen er udført med teglsten og undertag af plast. Ydervæggene er udført af træ og facader med træbeklædning.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen den 30. oktober 2023 konstateret, at vindspærren har sluppet trækonstruktionen i bund ved sokkel mod nord, og at der kan opstå træk ind i isoleringen ved facadekonstruktionen. Forholdet har ikke givet anledning til nogen former for skader.

Ved genbesigtigelsen den 26. marts 2025 (bilag O) har DBF's besigtigelseskonsulent konstateret, at det alene er i område 1, som beskrevet på skitse (bilag P), at vindspærre ikke sidder tæt mod trækonstruktionen ved ydervæg. I område 2-3 er der ikke konstateret problemer med vindspærren, da den er udført efter almindelig byggemetode og derfor ikke giver anledning til træk i sommerhuset. Ved genbesigtigelsen har konsulenten heller ikke konstateret nogen former for skader som følge af måden vindspærren er udført på ved soklen.

DBF har pr. kulance den 11. december 2023 dækket udbedring i form af at demontere vindspærreplader og tætnes vindspærren og tilbudt en kontanterstatning på 25.000 kroner.

DBF kan med dette høringssvar fortsat tilbyde at dække, at de nederste beklædningsbrædder fjernes i område 1 (bilag P), og at der tætnes mellem vindspærre og trækonstruktionen. Beklædningsbrædder monteres igen. Af erstatningen fratrækkes 5.000 kroner i selvrisiko.

Som det også fremgår af rapporten fra genbesigtigelsen, er det alene i område 1-3, at der er en tilgængelig vindspærre ved soklen, da resten af vindspærren er placeret under terræn.

Når vindspærren ved soklen alene giver anledning til større trækproblemer i område 1, dækker forsikringen ikke udbedringen af vindspærren andre steder i sommerhuset, da måden vindspær-

repladen er udført på i disse områder, ikke nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende sommerhuse af samme alder og konstruktion, jf. vilkårenes pkt. 3.1.

1.2 Vindspærre ved tagfoden

Klager kræver, at DBF skal dække udbedring af vindspærre ved tagfod.

DBF har den 30. oktober 2023 (bilag I) fået oplyst af klagers tømrer, at der mangler vindspærre ved tagfod.

Ved besigtigelsen var der ikke adgang til yderloftet pga. manglende loftsløst. DBF's besigtigelseskonsulent oplyste ved besigtigelsen, at der skulle åbnes op udefra, for at besigtige det anmeldte forhold.

Klagers tømrer mente, at undertaget var for skrøbeligt, og at det ville gå itu og ønskede derfor ikke, at konsulent foretog et destruktivt indgreb.

DBF har derfor ikke haft mulighed for at konstatere, om der er skader, som følge af måden vindspærren er konstrueret på ved tagfoden.

Klager har fremlagt et notat fra sin rådgiver udarbejdet den 20. februar 2024 (bilag L). Der er ved facaderne af rådgiveren konstateret, at vindpladerne ikke slutter tæt ved blandt andet hjørner, bundrem og samlinger rundt om hele huset. I den forbindelse henviser rådgiveren til bilag 14-17 (bilag M).

Billederne af de destruktive undersøgelser er forevist for DBF's besigtigelseskonsulent. Konsulenten oplyser, at det ikke er usædvanligt, at vindspærren i et sommerhus ikke er 100 % tæt.

At der kan forekomme mindre utætheder enkelte steder, udgør derfor ikke et forhold, som nedsætter sommerhusets brugbarhed nævneværdigt, når klager samtidigt ikke har påvist nogen former for skader, som følge af måden vindspærren er udført på ved ejendommens tagfod og facader. DBF dækker derfor ikke det anmeldte forhold, jf. vilkårenes pkt. 3.1.

2. Isolering af gulve

Klager kræver, at DBF skal dække efterisolering af bjælkelagsgulvene, da gulvene er isoleret med 100 mm isolering i stedet for 200 mm, som anført i byggesagen, og da det derfor er svært at varme sommerhuset op.

Klagers rådgiver har udført destruktive undersøgelser i gulvkonstruktioner (bilag L pkt. 14). Det er konstateret, at der ikke er den projekterede og iht byggetilladelsens godkendte isoleringsmængde i bjælkelagsgulvene, da der alene er etableret 100 mm isolering i stedet for 200 mm, som beskrevet i byggesagen.

Klager har ikke påvist nogen former for skader, som følge af den omstændighed, at der alene er udført 100 mm isolering i stedet for 200 mm isolering i sommerhuset.

Forholdet udgør derfor ikke nærliggende risiko for skade, når der nu i 24 år ikke er sket nogen former for skader, som følge af det anmeldte forhold, jf. vilkårene pkt. 3.1.

Klagers rådgiver bemærker også i samme pkt. i rapporten, at der er utætheder ved facadernes vindplader i gulvniveau, som sammen med den manglende isolering gør sommerhuset svært at varme op.

At et sommerhuset kan være svært at varme op i vinterperioder er helt sædvanligt, når der ikke stilles samme krav til isolering af sommerhuse som almindelige huse.

Hertil fremgår der følgende af Planlovens § 40:

En bolig i et sommerhusområde må bortset fra kortvarige ferieophold m.v. ikke anvendes til overnatning i perioden fra den 1. november til udgangen af februar, medmindre boligen blev anvendt til helårsbeboelse, da området blev udlagt til sommerhusområde, og retten til helårsbeboelse ikke senere er bortfaldet, jf. § 56, stk. 4.

Der fremgår ikke at byggesagen (**bilag T**), at sommerhuset er godkendt til helårsbeboelse, da det blev opført i 2001.

Når det er helt almindeligt, at det ikke kan forventes, at et sommerhus kan varmes op i samme grad som et almindeligt helårshus, dækker DBF ikke den omstændighed, at sommerhuset kan være svært at varme op, jf. vilkårenes pkt. 3.1.

Hertil oplyser DBF's besigtigelseskonsulent (bilag O), at sommerhuset efter udbedring af ovennævnte pkt. 1.1, som DBF har meddelt dækning til, vil kunne varmes op til almindelig komforttemperatur i forhold til tilsvarende sommerhuse.

3. Undertag

Klager kræver, at DBF skal dække etablering af undertagsstrammere samt udskiftning af undertaget, da det ikke er udført i et godkendt materiale.

Ved DBF's besigtigelse den 30. oktober 2023 (bilag G) har konsulenten konstateret, at undertaget er intakt, og at der ikke er skader på undertaget og samtidigt heller ikke tegn på følgeskader på lofter.

I forbindelse med genbesigtigelsen den 26. marts 2025 (bilag R) og dermed 2 år og 4 måneder efter overtagelsen har konsulenten heller ikke konstateret utætheder i undertaget og ingen tegn på skader, som følge af måden undertaget er konstrueret på.

Hertil har konsulenten heller ikke konstateret råd eller skimmelskader i tagkonstruktionen.

Når der ikke i 24 år er sket skader, som følge af måden undertaget er udført på, finder DBF ikke, at det anmeldte forhold udgør nærliggende risiko for skade og det anmeldte forhold udgør derfor ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Hertil fremgår der følgende af tilstandsrapporten:

Pkt. 4. Undertag er ikke ført til tagrende og forvitrer ved tagfod bl.a. ved skotrende mod sydøst og vest. Der vurderes at være nærliggende risiko for fugtgennemtrængning og følgeskader.

Forholdet har den bygningssagkyndige givet karakteren rød, som beskriver kritiske skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.

Når undertaget i tilstandsrapporten er anmærket som en kritisk skade, har klager ikke lidt et økonomisk tab, som følge af måden undertaget er udført på, når klager som følge af anmærkningen i tilstandsrapporten ved beslutningen om købet af sommerhuset, har haft en forventning om, at undertaget skulle udskiftes.

Det anmeldte forhold er derfor heller ikke dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 4.1, som følge af den kritiske anmærkning i tilstandsrapporten.

DBF afventer ankenævnets kendelse

DBF fastholder, at de anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens advokat har i brev af 22/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"1. Indledning og sammenfatning af vores påstande

På vegne af klagerne fremsættes hermed indsigelse imod DBF's svarskrift af 28. April 2025.

Vi anmoder Ankenævnet om at:

1. **Tilsidesætte DBF's dækningsafslag** og anerkende, at de anmeldte forhold er dækningsberettigede efter ejerskifteforsikringen, eller

2. **Subsidiært** – hvis nævnet ikke straks kan træffe afgørelse – at iværksætte et uvildigt syn og skøn på ejendommen med henblik på at få af- eller bekræftet de omtvistede tekniske spørgsmål.

Som det vil fremgå nedenfor, bestrides DBF's begrundelser punkt for punkt, idet der allerede foreligger dokumentation for både konkrete skader og nærliggende risiko for skade. DBF's besigtigelsesrapporter er udarbejdet af selskabets egen ansatte og kan ikke anses for uvildige, hvorimod klagerens rådgiver, arkitekt [fra arkitektfirma], har fremlagt et detaljeret og teknisk konsistent notat, der påviser alvorlige bygningsmangler.

2. Overordnede bemærkninger til DBF's proces og habilitet

- DBF har i hele forløbet bygget sin vurdering på interne konsulenter (senest besigtigelse af ..., **26. marts 2025**). Det rejser spørgsmål om habilitet og objektivitet.
- Ved flere lejligheder (bl.a. 30. oktober 2023) har DBF afvist destruktive undersøgelser, som ellers var nødvendige for at klarlægge forholdene.
- DBF's delvise 'kulancetilbud' (kr. 25.000) er en indirekte anerkendelse af, at der eksisterer dækningsberettigende forhold.

På denne baggrund er et uvildigt syn og skøn absolut påkrævet, hvis nævnet ikke allerede nu finder det tilstrækkeligt godtgjort, at forsikringen dækker.

3. Materielle indsigelser

3.1 Utætte vindspærreplader ved sokkel (område 1-3)

DBF's begrundelse

Ingen skader; alene 'træk'. Kulancetilbud for område 1, resten ikke dækket.

Klagers svar / indsigelse

[Arkitektfirma] (bilag L) og tømrer ... har påvist åbne fuger, manglende rem og forkert isoleringsmateriale. Der er allerede konstateret kuldebro, fugt og begyndende skimmel – dvs. både skader og nærliggende risiko efter vilkår 3.1/3.5. Fejlen er byggesagsmangel og ikke aldersrelateret.

3.2 Vindspærre ved tagfod

DBF's begrundelse

Ingen adgang → ingen påviste skader; mindre utætheder 'normale'.

Klagers svar / indsigelse

Afslag hviler på manglende bevis, som DBF selv forhindrede da man nægtede destruktiv åbning. Fotos fra oktober 2023 viser tydelig manglende vindpap og blottet isolering. Risiko for vandindtrængen under blæst er betydelig.

3.3 Manglende gulvisolering (100 mm i stedet for 200 mm)

DBF's begrundelse

Ingen skader på 24 år; sommerhus kan ikke forventes opvarmet som helårshus; derfor ingen nærliggende risiko.

Klagers svar / indsigelse

Byggesagen (bilag T) foreskriver 200 mm som forudsætning for 2001-godkendelsen. Det er et væsentligt, skjult afvigelsesforhold; kulde og træk er allerede konstateret. Manglende isolering kombineret med utæt vindspærre giver kondens- og skimmelfare. DBF overser også, at huset ifølge mægler blev markedsført og udlejet hele året, hvorfor køber med rette kunne forvente helårsmæssige forhold.

3.4 Undertag (plastmembran)

DBF's begrundelse

Intakt, ingen følgeskader; tilstandsrapporten angiver allerede kritisk skade (rød) → ikke dækket li-gevægstab.

Klagers svar / indsigelse

[Arkitektfirma] dokumenterer begyndende forvitring, slap membran samt fugt- og rådsor (bilag S). At forholdet er anført i tilstandsrapporten, fritager kun, hvis skaden er kendt og indregnet i købsprisen. Købesummen var fastsat under forudsætning af 200 mm isolering og funktionsdygtigt undertag – hvilket nu viser sig ikke at være tilfældet.

4. Oversete forhold – vinterhave / udestue

- DBF's rapporter nævner ikke den **integrerede vinterhave**, som allerede er indregnet i det beboede areal og forsynet med fast varmeanlæg. Ved besigtigelsen 30. oktober 2023 erkendte DBF's konsulent, at der **ingen isolering er under denne del af huset**.
- Dette udgør både en akut varmetabskilde og en klar afvigelse fra god byggeskik i 2001, hvilket bringer hele gulvkonstruktionen i fare for fugtskader.

5. Anmodning om Syn og skøn

Fra klagers side, anmoder vi om, at der fra Ankenævnet iværksættes syn og skøn med følgende fokuspunkter:

1. **Vindspærre tæthed** ved sokkel og tagfod – omfang, konstruktionsfejl og skadesbillede.
2. **Isoleringstykkelser** i bjælkelag og vinterhave samt konsekvens for indeklima og fugtbalancer.
3. **Undertagets materiale**: godkendelsesstatus, restlevetid, tegn på fugt/forvitring.
4. **Helårsanvendelighed**: om ejendommen realiserer normal komforttemperatur ved rimeligt energiforbrug.

Vi foreslår, at en uafhængig beskikket bygningssagkyndig (f.eks. via Voldgiftsnævnets ekspertliste) udpeges, og at omkostningerne foreløbigt pålægges DBF, jf. forsikringsbetingelsernes bevisbyrde-regel.

Vi fastholder fortsat at:

1. DBF's afslag af 11. december 2023 (opretholdt 12. december 2024) ophæves som uberettiget.
2. DBF tilpligtes at anerkende dækningspligt og udbetale erstatning til udbedring af de påviste forhold inkl. fuld skadesudbedring og følgeskader.
3. Subsidiært tilkendegives, at nævnet iværksætter syn og skøn jf. pkt. 5.

Vi står naturligvis til rådighed for eventuelle supplerende oplysninger og kan på kort varsel stille ejendommen til disposition for en sagkyndig undersøgelse."

Selskabet har i brev af 11/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"DBF har alene kommentarer til følgende punkter i klagers rådgivers høringsindlæg:

1.1 Vindspærreplader ved sokkel (klagers pkt. 3.1)

Klager gør gældende, at der allerede er konstateret skader i form af begyndende skimmel, som bør være dækket af DBF.

I forhold til skimmelsvamp, skal følgende krav være opfyldt, før skimmelsvamp kan være dækket af en ejerskifteforsikring jf. eks. ankenævnskendelsen 98868:

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til fast praksis i Ankenævnet en betingelse for dækning, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigende skadeårsag eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Klager har ikke påvist, at der i det hele taget er konstateret skimmelsvamp, som følge af måden vindspærreplader ved soklen er udført på.

Når der ikke er konstateret skimmel som udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag eller der er tale om et massivt skimmelangreb i beboelsesrummene, dækker DBF ikke klagers krav om dækning af begyndende skimmelangreb.

1.2 Vindspærre ved tagfod (klagers pkt. 3.2)

Klager gør gældende, at DBF's besigtigelseskonsulent forhindrede en destruktiv undersøgelse.

Besigtigelseskonsulentgen oplyser, at det var klagers tømrer, som ikke ønskede at åbne op, da der var risiko for skader på undertaget, hvilket direkte fremgår af konsulentens notat (bilag I).

Hertil er det efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper klager som har bevisbyrden for, at et forhold er dækket af forsikringen.

Klager er velkommen til at foretage destruktive undersøgelser af tagfoden. DBF betaler rimelige omkostninger forbundet med undersøgelsen, hvis der efterfølgende viser sig at være en dækningsberettiget skade.

Hertil gør klager gældende, at der er risiko for indtrængende vandindtrængning under blæst.

Konstruktionen har nu eksisteret i 24 år uden nogen former for skader. DBF finder derfor ikke, at klager har påvist, at forholdet udgør nærliggende risiko for skade. DBF fastholder derfor, at der ikke kan tilbydes dækning til klagers krav jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Vinterhave/udestue (pkt. 4).

Klager gør gældende, at DBF skal dække, at der ikke er isolering under vinterhaven/udestuen.

DBF's besigtigelseskonsulent har besigtiget forholdet den 30. oktober 2023 (**bilag U**).

Der er tale om en udestue, som har større vinduespartier i to af siderne og er belagt med gulvtæppe.

Der er facadedør, som adskiller udestuen med det øvrige sommerhus. Udestuen er derfor ikke en integreret del af sommerhusbeboelsen.

Klager har alene tegnet en basis ejerskifteforsikring, som derfor ikke dækker eventuelle ulovlige bygningsindretninger.

DBF's besigtigelseskonsulent oplyser, at det er helt sædvanligt, at der ikke isoleres i udestuer og dermed heller ikke i sommerhus-udestuer.

At klager har svært ved at varme udestuen op om vinteren ændrer ikke på, at sommerhuset ikke er godkendt til beboelse om vinteren og det derfor er helt forventeligt, at der kan forekomme større eller mindre problemer med at opvarme sommerhuset året rundt.

Konsulenten har ikke konstateret nogen former for skader, som følge af udestuen ikke er isoleret under gulvet. DBF finder derfor ikke, at forholdet udgør nærliggende risiko for skade eller et forhold, som nedsætter sommerhusets byggetekniske værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte sommerhuse af samme alder og konstruktion, når der nu i 24 år ikke er sket nogen former for skader, som følge af det anmeldte forhold jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

DBF afventer ankenævnet kendelse

Da der ikke er mulighed for involvering af syn og skøn, som klager ellers ønsker, når sagen behandles som en ankenævns sag, har DBF ikke yderligere kommentarer til klagers ankenævns svar og afventer ankenævnets kendelse."

Klagerens advokat har i brev af 26/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af klagerne fremsættes følgende bemærkninger til Dansk Boligforsikrings svarskrift af 11. juni 2025. Det anbringes for det første, at de anmeldte forhold er dækningsberettigede efter ejerskifteforsikringen, idet der allerede på købstidspunktet forelå skjulte skader og nærliggende risiko for skade. For det andet gøres det gældende, at der – hvis nævnet ikke straks kan tage stilling – bør iværksættes et uvildigt syn og skøn, således som anmodet i skrivelsen af 22. maj 2025, da de omtvistede tekniske spørgsmål ikke kan afklares på et rent skriftligt grundlag.

Klagernes indsigelse udspringer dels af selve skadesbilledet, dels af den måde sagen er blevet oplyst på. Alle rapporter stammer fra forsikringsselskabets egne ansatte, hvilket nødvendiggør en uvildig gennemgang for at afklare habiliteten. Ved besigtigelserne den 30. oktober 2023 og 26. marts 2025 blev desuden destruktive undersøgelser frarådet eller afslået af selskabet, selv om de var nødvendige for at klarlægge forholdene. Når adgang til bevisførelse derved vanskeliggøres af selskabet selv, følger det af nævns- og retspraksis, at bevisbyrden må lempes til fordel for forsikringstagerne. Jeg skal ligeledes bemærke at [selskabets konsulent] den 30.10.23 ingen billeder tog inde fra udestuen [selskabets konsulent] har ikke været inde i udestuen den dag. Billederne inde fra udestuen er fra den 26.03.25. Det bestrides i øvrigt at der er tale om en veranda, men en udestue og det skal tillige bemærkes at huset er købt med helårsanvendelse. Det bestrides tillige at anmærkede skader skyldes [klagerens tømrer].

Materielle indsigelser

Vindspærreplader ved sokkel

[Arkitektfirmaets] notat dokumenterer åbne fuger, manglende rem samt direkte adgang for fugt og skadedyr. Der er konstateret begyndende skimmelvækst og kuldebroer, hvilket viser både en eksisterende skade og en nærliggende risiko. Efter vilkår 3.1 er sådanne følger af konstruktionsfejl dækningsberettigede, og afslaget bør derfor tilsidesættes. Det vil ikke være muligt at konstatere at skimmelsvampen er under hele tager uden at aftage hele taget, der kan derfor kun gøres en formodning ud fra de steder der er undersøgt.

Vindspærre ved tagfod

Forsikringsselskabet fastholder, at bevis for skade mangler, fordi konstruktionen ikke blev åbnet. Det bestrides, at dette skyldes klagerne. Tværtimod blev åbningen frarådet af selskabets egen konsulent. Fotos fra oktober 2023 viser fravær af vindpap og blottet isolering med betydelig risiko for vandindtrængning. Selskabet kan ikke påberåbe sig bevismangel, som det selv **har foranlediget; forholdet må anerkendes eller undersøges uvildigt.**

Manglende isolering under udestue

Det rum, der i salgsmateriale og BBR indgår i det beboede areal og er forsynet med fast varmekilde, er helt uden gulvisolering. Dette afviger fra byggetilladelsen fra 2001 og fra almindelig byggeskik. Under besigtigelsen blev der målt blot 17 [grader]C i beboelsesrummene trods fuld opvarming, hvilket understreger den praktiske betydning af isoleringsmanglen. Da forholdet var skjult og medfører både varmetab og risiko for fugt- og skimmelskader, er det omfattet af basis-policens dækning.

3.4 Øvrige konstruktionsforhold

Der henvises til klagerens tidligere indsigelser om uegnet undertag, rustede vindtrækbånd, manglende insektsikring og utilstrækkelig ventilation fastholdes. [Arkitektfirmaets]-notatet påviser begyndende råd, skimmelangreb og risiko for stabilitetstab. Disse forhold opfylder ligeledes vilkår 3.1 og 3.5."

Selskabet har i brev af 9/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"1.2 Vindspærre ved tagfod (klagers pkt. 3.2)

Klager gør gældende, at der er risiko for skader, som følge af måden tagfoden er udført på.

DBF finder fortsat ikke, at klager har påvist, at der er alvorlige skader, som følge af måden vindspærren ved tagfoden er udført på.

Hertil gør klager gældende, at DBF's besigtigelseskonsulent frarådede, at der foretoges destruktive undersøgelser ved besigtigelsen.

DBF's besigtigelseskonsulent fastholder, at Klagers tømrer mente, at undertaget var for skrøbeligt, og at det ville gå itu og ønskede derfor ikke, at konsulenten foretog et destruktivt indgreb.

Hertil skal det oplyses, at klager har efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skader.

Hvis klager vælger at udføre en destruktiv undersøgelse som efterfølgende medvirker til, at DBF dækker forholdet, dækker DBF rimelige omkostninger forbundet med undersøgelsen."

Klagerens advokat har i brev af 13/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg fastholder klagen og har følgende bemærkninger til Dansk Boligforsikrings (DBF) indlæg – særligt pkt. 1.2 'Vindspærre ved tagfod (klagers pkt. 3.2)'.

Om bevisbyrde og undersøgelser

DBF anfører, at jeg ikke har påvist alvorlige skader, og henviser til, at der ikke blev foretaget destruktive undersøgelser ved DBF's besigtigelse. Det er forkert, at der ikke foreligger undersøgelser: Der er foretaget destruktive undersøgelser af en uvildig, beskikket bygningssagkyndig, [arkitektfirma] (besigtigelser 09.02.2024 og 20.02.2024). Disse undersøgelser dokumenterer både fejl i udførelsen ved tagfod/facadevindspærre og realiserede skader (træk, varmetab, skadedyr og fugt/skimmel i tagkonstruktion).

DBF's henvisning til, at min tømrer skulle have frabedt destruktive indgreb under DBF's egen gennemgang, kan ikke tillægges vægt, når der efterfølgende netop er gennemført destruktive undersøgelser af uvildig sagkyndig med dokumenterede fund.

Påviste forhold ved vindspærre/tagfod og konsekvenser

Med udgangspunkt i [arkitektfirmaets] byggetekniske notat (vedlagt i sagen) fremhæves følgende relevante punkter.

Pkt. 5, 6 og 13 (bilag 3–6, 8, 14–17):

Vindplader/vindspærre er ikke fastgjort korrekt ved facadens bund (tagfodsniveau), der er åbninger og huller i udhæng/facade med fri adgang til konstruktionen og isoleringen. Vindspærren slutter ikke tæt ved hjørner, bundrem og samlinger. Dette medfører vindindtrængning (træk), varmetab og skadedyrsindtrængning – forhold, der allerede er realiseret i huset (skadedyrsspor overalt, gennemgående trækgener og kolde gulve). [Arkitektfirma] vurderer disse som RØDE skader.

Pkt. 7 (bilag 7):

Manglende ventilationsspalte i facadens top mod udhæng. Risiko for fugtphobning bag træbeklædningen. Vurderet som GUL skade.

Pkt. 15 (bilag 21–22):

Under taget er der manglende undertagsstrammere, og i første spærfag mod syd er en dampspærre fejlagtigt anvendt som undertag uden ventilationsspalte mod isolering. Dette har medført fugtphobning, trænedbrydning og skimmelsvamp i trækonstruktionerne. Skaden vurderes at have været til stede i flere år. Dette dokumenterer reel skade i tilknytning til tagfod/undertag – ikke blot en risiko.

Sammenhængen:

Den ukorrekte vindspærre/facadekonstruktion ved tagfod og de mangelfulde tagdetaljer har direkte funktionelle følger: træk, kulde, skadedyr og fugt/skimmel. Huset var ved besigtigelse svært at opvarme og fodkoldt trods langvarig opvarmning (notatets indledende observationer). Disse forhold er konsekvenser af de byggesvigt, DBF betegner som »måden tagfoden er udført på«.

DBF's udsagn om, at der ikke er påvist alvorlige skader som følge af udførelsen ved tagfod, kan derfor ikke tiltrædes.

Omfang og udbedningsudgifter:

[Arkitektfirma] opgør – for de forhold der vedrører vindspærre/tagfod/facade/undertag – bl.a.:

Pkt. 4–7 samlet: kr. 330.000 inkl. moms (insektstop/skadedyrssikring, udbedring af vindplader ved bund, huller i udhæng/facade, korrekt ventilation i top).

Pkt. 15 (undertag m.v.): kr. 55.000 inkl. moms.

(Øvrige konstaterede forhold – fx rust i skotrende, revnede tagsten, utilstrækkelig gulvisolering m.v. – er detaljeret i notatet og understøtter, at der er tale om væsentlige og udbredte byggesvigt. Disse forhold er også gjort gældende i sagen, men ovenstående poster relaterer sig mest direkte til DBF's pkt. 1.2).

Dækningsberettigelse

Fejlene er skjulte byggesvigt, ikke anført i tilstandsrapporten, og flere forhold afviger fra gængse monteringsvejledninger og forventelig fagmæssig standard. Skaderne er realiserede (skadedyr, træk/varmetab, samt dokumenteret fugt/skimmel i tagkonstruktion). Bevisbyrden er dermed løftet ved uvildigt, destruktivt undersøgt dokumentation.

DBF anfører, at udgifter til destruktive undersøgelser dækkes, hvis forholdet dækkes. Da forholdene må anses for dækningsberettigede, anmodes DBF om at anerkende dækning, herunder refusion af rimelige undersøgelsesomkostninger til [arkitektfirma] samt udgifter til udbedring i overensstemmelse med de fremlagte estimater.

Hvis nævnet måtte finde behov for supplerende destruktiv åbning specifikt ved tagfod, kan dette ske i fællesskab og efter almindelig skønspraksis, men de allerede konstaterede forhold dokumenterer efter min opfattelse tilstrækkeligt både årsag (fejlagtig udførelse ved vindspærre/tagdetaljer) og virkning (realiserede skader).

Påstand

DBF bør anerkende dækning af de konstaterede skader ved vindspærre/tagfod/undertag og tilhørende følgevirkninger.

DBF bør erstatte rimelige omkostninger ved de destruktive undersøgelser.

DBF bør erstatte rimelige omkostninger ved behov for involvering af advokat, grundet deres manglende grundige undersøgelse af forholdet.

DBF bør dække udbedring i overensstemmelse med [arkitektfirmaets] estimerer for de relevante punkter (jf. ovenfor), med forbehold for eventuelle yderligere, sagligt begrundede nødvendige arbejder, der fremkommer under udbedringen.

Det er dokumenteret ved uvildige, destruktive undersøgelser, at fejl ved vindspærre/tagfod og undertag har medført realiserede skader. DBF's anbringende om manglende skade kan ikke tiltrædes. Jeg anmoder derfor nævnet om at tage klagen til følge og pålægge DBF at dække skaderne samt undersøgelsesomkostningerne som anført."

Selskabet har i brev af 2/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vedr. bevisbyrde og undersøgelser

Klager gør gældende, at der er foretaget destruktive undersøgelser.

Som bemærket i DBF's tidligere høringssvar, er der ikke åbnet op for tagfoden i forbindelse med DBF's besigtigelse, men der er i stedet af klagers rådgiver åbnet op andre steder, som ikke vedrører tagfoden.

DBF's besigtigelseskonsulent fastholder, at Klagers tømrer mente, at undertaget var for skrøbeligt, og at det ville gå itu og ønskede derfor ikke, at konsulenten foretog et destruktivt indgreb.

DBF's besigtigelseskonsulent er indforstået med at genbesigtige tagfoden, hvor klagers håndværker eller DBF's besigtigelseskonsulent evt. kan foretage en destruktiv undersøgelse, så konsulenten kan besigtige tagfoden til brug for DBF's stillingtagen til dækning.

Klager **opfordres** til at meddele, om klager ønsker, at DBF skal genbesigtige tagfoden.

Påstand/udgifter til advokat samt teknisk bistand

Klager gør bl.a. gældende, at DBF skal dække klagers udgifter til advokat.

Jf. FAL § 32, stk. 3. Den sikrede kan i forbindelse med udenretlig fremsættelse og opgørelse af krav mod selskabet kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet.

Klager har i forløbet anvendt advokat, til at anmelde træk i sommerhuset (bilag c).

På baggrund af besigtigelse af DBF's besigtigelseskonsulent har DBF den 11. december 2023 pr. kulance dækket tætning af vindspærren for 25.000 kroner, hvorefter der fratrækkes selvrisko. Øvrige forhold blev på daværende tidspunkt afvist som værende dækket.

Klagers advokat har den 27. september 2024 fremsendt en indsigelse (bilag K) inkl. rapport udarbejdet af [arkitektfirma] dateret 20.02.2024 (bilag L).

Efterfølgende har DBF fastholdt afgørelsen den 11. november 2024 bortset fra, at DBF har tilbudt en kulancemæssig dækning af 'det sidste spærfag' ved en kontanterstatning på 20.000 kroner (bilag N).

Klagers advokat har den 20. november 2024 fremsendt endnu en indsigelse, hvorefter DBF den 12. december 2024 har fastholdt afgørelsen.

Som det fremgår af ovennævnte hændelsesforløb, har DBF samlet forud for indbringelse af sagen for ankenævnet pr. kulance dækket tætning af vindspærren for 25.000 kroner på baggrund af en almindelig anmeldelse fra klagers advokat.

Anmeldelse til forsikringen (bilag c) er som udgangspunkt en funktion, som klagers selv kan foretage uden brug af advokat og er derfor ikke dækket af forsikringen.

Klagers advokat har indhentet undersøgelsen fra [arkitektfirma] dateret 20.02.2024 (bilag L). Undersøgelsen har alene bidraget til kulancemæssig dækning af 'det sidste spærfag' i form af en kontanterstatning på 20.000 kroner den 11. november 2024 og dermed alene en meget lille del af de fejl og mangler, som er anført af [arkitektfirma] og som ikke er dækket af DBF efterfølgende.

DBF finder samlet ikke, at klagers involvering af advokat har været rimelige eller nødvendige udgifter jf. FAL § 32, stk. 3, når bistanden alene har medvirket til en mindre kulancemæssig dækning.

Når bistanden trods alt har medvirket til en mindre kulancemæssig dækning den 11. november 2025, kan DBF tilbyde at betale 5.000 kroner + moms for klagers udgifter til advokat forud sagens indbringelse af sagen for ankenævnet.

I forhold til klagers advokats udgift til sagens indbringelse for ankenævnet bærer begge parter efter almindelig ankenævnspraksis egne udgifter til advokatbistand. Klagers advokats bistand i forbindelse med ankenævns sagen er allerede af den grund ikke dækket af DBF.

Hertil kan DBF tilbyde at betale 1/3 af klagers udgifter til [arkitektfirmaets] rapport fra den 20. februar 2024, når rapporten har medvirket til delvis dækning i mindre grad.

Klager er velkommen til at kontakte DBF direkte med henblik på udbetaling af erstatningen til advokat samt tekniker.

DBF har ikke yderligere kommentarer til klagers høringssvar.

DBF afventer klager

DBF afventer, om klager ønsker DBF skal genbesigtige tagfoden.

Såfremt klager ikke ønsker, at DBF genbesigtiger tagfoden, har DBF ingen yderligere bemærkninger og klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Klagerens advokat har i brev af 22/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"1. DBF's ensidige fokus på tagfoden

DBF fastholder i sit svar, at sagen alene vedrører tagfodens tilstand og eventuelle destruktive undersøgelser i den forbindelse. Dette er en urigtig og utilstrækkelig afgrænsning. Som det fremgår af både klagers tidligere høringssvar og det fremlagte materiale, omfatter sagen væsentlige og omfattende mangler ved ejendommen, herunder:

- Fassadeforhold,
- Gulvkonstruktioner og isolering,
- Skader og mangler ved vinterhaven (af DBF benævnt 'veranda'),
- Skadedyrsproblematik,
- Ventilation og fugtforhold,
- Fejl og mangler ved vinduer og tætninger.

At DBF alene ønsker at behandle spørgsmålet om tagfoden viser, at selskabet undlader at forholde sig til sagens fulde omfang. Dette er i strid med både klagers indsigelser og de fremlagte tekniske vurderinger, herunder rapporten fra [arkitektfirma].

2. Manglende stillingtagen til udestuen/vinterhaven

Et helt centralt punkt – de væsentlige mangler ved vinterhaven, der i salgsopstillingen blev markedsført som beboelsesrum – er fortsat helt uomtalt i DBF's høringssvar. Dette forhold er veldokumenteret og væsentligt for sagen. At DBF ignorerer dette, understøtter klagers synspunkt om, at sagen ikke kan løses gennem selskabets egen forståelse, men kræver et uvildigt syn og skøn.

3. Syn og skøn er nødvendigt

Da parterne står meget langt fra hinanden i vurderingen af både faktum og ansvar, er det åbenbart, at der bør gennemføres et uvildigt syn og skøn. Dette vil kunne fastslå de faktiske forhold – både hvad angår tagfoden, men i særdeleshed også de mange øvrige, dokumenterede mangler. Klagers rådgivere, herunder arkitekt [fra arkitektfirma] og håndværker ..., har allerede påvist væsentlige skjulte fejl, herunder skimmel, manglende eller ulovlig isolering samt konstruktionsfejl, der overstiger en bagatelmæssig karakter.

4. Omkostningsdækning

DBF hævder, at klagers advokatombudsninger ikke er dækningsberettigede, men henviser udelukkende til, at advokaten medvirkede til en mindre kulancedækning. Dette bestrides.

Klagers brug af advokat og tekniske rådgivere har været nødvendig og rimelig, jf. FAL § 32, stk. 3, idet DBF gentagne gange har afvist eller ignoreret væsentlige dele af klagen. Det er alene som følge af klagers indsats, at sagen er blevet belyst på det nuværende niveau.

5. Anmodning til Ankenævnet

På denne baggrund skal jeg på klagers vegne anmode Ankenævnet for Forsikring om:

Ankenævnet for Forsikring

17.

102755

1. At nævnet træder aktivt ind i sagen for at sikre, at den ikke yderligere forsinkes af DBF's ensidige afgrænsning af problemstillingen.
2. At der straks iværksættes et uvildigt syn og skøn, der omfatter samtlige de af klager påpegede forhold (tag, facade, gulv, vinterhave, isolering, skader m.v.).
3. At det fastslås, at DBF ikke kan nøjes med at gentage deres begrænsede vurdering, men må forholde sig til det fulde sagskompleks.

Det er klagers opfattelse, at en hurtig og uvildig konstatering af de faktiske forhold er den eneste måde at sikre en retfærdig afgørelse uden yderligere unødigt udsættelse."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 3/6 2022 fremgår bl.a.:

BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Tagbelægningen er revnet og med afskalninger bl.a. ved skotrende mod sydøst.	Der er konstateret fugtindtrængning og følgeskader på andre bygningsdele.	-
2		Skotrende er med defekt tætningskit ved skotrende bl.a. mod sydvest og mod sydøst(konstateret udvendigt).	Der er risiko for yderligere skadesudvikling og følgeskader på længere sigt.	-
3		Tagrende er utæt og rusten bl.a. mod sydøst ved skotrende i samling.	Der kan ikke konstateres opfugtning eller følgeskade ved besigtigelsen. Der vurderes dog at være risiko herfor på længere sigt.	-
4		Undertag er ikke ført til tagrende og forvitret ved tagfod bl.a. ved skotrende mod sydøst og vest.	Der vurderes at være nærliggende risiko for fugtgennemtrængning og følgeskader.	-

...

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
8		Tætning mellem beklædning mangler ved vinduer mod sålbænke af træ m.m. mod sydvest samt ved træværk ved udestue/stue mod vest.	Forholdet giver risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader.	-

BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
9		Der er trænedbrydning og manglende tætning ved karme i to vinduer mod øst.	Der er risiko for vandindtrængen og følgeskade på øvrige bygningsdele.	-

Af tilbud af 19/6 2023 fra klagerens tømrer fremgår bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

18.

102755

"Vi har i vinter været i huset da der blev klaget over at i ikke kunne holde varmen eller i det hele taget ikke kunne varme rummene/tilbygning mod nord samt tilbygning mod vest op, På daværende tidspunkt blev det konstateret man kunne stikke fingrene direkte op i væg/gulvisoleringen. Vi har nu været og set på det igen, samt demonteret hjørnebrædder og de nederste beklædningsbrædder, det blev konstateret at der er åben lige ind i isoleringen langs fundamenter, udvendige hjørner omkring vinduerne, der er yder mere heller ikke sikret mod skadedyr. På tilbygningen mod vest er det konstateret at det er glemt at indbygge gulvisolering.

Udbedring demontering af facadebeklædning på tilbygningen mod nord. Vindspærre langs fundamenter, udvendige hjørner og omkring vinduer repareres

Der sikres mod skadedyr langs soklen

Eksisterende beklædning genmonteres

På tilbygningen med vest demonteres eksisterende gulv og gulvkonstruktionen isoleres der udføres sikring mod skadedyr langs fundamenterne

Prisen er incl materialer dog ikke ny facadebeklædning hvis det viser sig at dette ikke kan reddes/genmonteres

Samlet pris excl. moms	72.588,00 kr.
+ 25% moms	18.14700kr.
I alt	90.735 00 kr.

Vi kommer gerne og deltager ved besigtigelse så vi kan orientere om de fejl og mangler vi har konstateret da vi havde åbnet ind i konstruktionen

Se vedhæftede billeder"

Af tilbud af 24/8 2023 fra klagerens tømrer fremgår bl.a.:

"Iflg. aftale fremsendes pris på nyt tag på sommerhuset.

Det er konstateret i forbindelse med montering af nye tagrender at taget er i meget dårlig stand. Tagsten er flere steder revnet og skallet af, undertaget er i meget dårlig stand, der mangler flere steder lister mellem undertag og lægter, vindspærre langs facader mangler også flere steder, loft isolering mangler flere steder samt der hvor det er er det i meget dårlig stand, rumaftræk føres ud i loftrummet

Nyt tag

Der opsættes stillads omkring huset

Eksisterende tag, lægter undertag og vindskede demonteres og bortskaffes

Der monteres ny vindspærre langs alle facader

Eksisterende isolering rettes til og der udlægges nyt, der er indregnet 60 m2 95 mm isolering kl. 37

Opretning af eksisterende tagkonstruktion i det omfang det lader sig gøre.

Der oplægges diffusionsåben undertag, 25 mm afstandslister TI taglægter

Skotrender udføres som nedfældet i alu som monteres i et stykke

Der udføres ny inddækning langs de 2 gavle på sidebygningerne.

Ankenævnet for Forsikring

19.

102755

Vindskede brædder på 5 gavle samt 2 halvtage, brædderne males 1 gang inden opsætning. i samme farve som eksisterende, bygherre levere maling
Der monteres aftrækshætte incl. undertagsgennemføring fra emhætte og 1 rumventilation
Eksisterende inddækning omkring skorsten bibeholdes
Som tagbeklædning oplægges Nibra H10 angoberet rød, ved kip afsluttes halvrunde rygninger og gratbånd
Langs gavlene afsluttes med vindskedesten special.

Samlet pris excl. moms	311.200,00 kr.
+25% moms	77.800,00 kr.
I alt	389.000,00 kr.

Udehus.

Eksisterende tag, tagrender og vindskeder demonteres og bortskaffes
Opbygning udføre som på huset samt nye tagrender

Samlet pris excl. moms	30.072,00 kr.
+ 25% moms	7.518,00 kr.
I alt	37.590,00 kr."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 30/10 2023 vedrørende vindspærre og sokkel fremgår bl.a.:

"Konklusion

Anmeldt forhold må tilskrives at vindspærre har sluppet konstruktionen.

Vindspærre har sluppet trækonstruktionen i bund ved sokkel med op til 10mm, der vil opstå træk ind i isolering ved facadekonstruktionen. Der ses ingen sikring mod skadedyr, dette er ingen krav, men ikke hensigtsmæssigt udført.

Huset er opført i 2001. Huset er opført på sædvanlig byggemetode, det vides dog ikke hvorfor vindspærre har sluppet trækonstruktionen. Som følgeskader vil der opstå træk i konstruktionen. Det vil sige at temperaturen vil falde i kolde perioder.

Forholdet har været til stede ved overtagelse.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Byggetegninger er vedhæftet. Det oplyses af tømrer, at sommerhuset ikke oprindeligt har stået på ..., men er flyttet fra et andet sted. Dette fremgår dog ikke af Byggetegninger.

...

Udbedring og økonomi

De 3 nederste beklædningsbrædder fjernes, der tættes mellem vindspærre og trækonstruktionen. Der kan i samme ombæring laves sikring mod skadedyr. Beklædningsbrædder monteres igen.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):
25000,00 kr."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 30/10 2023 vedrørende undertag fremgår bl.a.:

"Konklusion

Undertag er intakt.

FT har fået monteret nye tagrender og fodblik. Der kunne ikke ses skader på undertag, hvor der blev åbnet op. FT oplyser at der ingen skader var ved lofter.

Huset er opført 2001. Det er opført på sædvanlig byggemetode. Der ses ingen følgeskader."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 30/10 2023 vedrørende klemplister fremgår bl.a.:

"Konklusion

Der er monteret klemplister.

I det område hvor tagsten blev fjernet, var der monteret klemplister mellem undertag og lægter, alt så intakt ud. Tømrer oplyser at der er nogle områder hvor der ingen klemplister er, dette vurderer tømrer er lavet, for at udligne skævheder. Disse områder blev ikke anvist af tømrer.

Huset er opført i 2001. Det er opført på sædvanlig byggemetode. Der ses ingen følgeskader.

Forholdet kan ikke vurderes, fordi der ikke blev åbnet op."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 30/10 2023 vedrørende vindspærre ved tagfod fremgår bl.a.:

"Konklusion

Anmeldt forhold kan ikke vurderes.

Yderloft kan ikke besigtiges, på grund af manglende loftslem. Jeg oplyser FT og tømrer om at der skal åbnes op udefra, for at besigtige skaden. Der blev ikke åbnet op. Tømrer mente undertag var skrøbeligt og ville gå itu. Tømrer oplyser at de har billeder, og han vil sende billeder til [konsulent].

Huset er opført i 2001. Det er opført på sædvanlig byggemetode. Der ses ingen følgeskader."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 30/10 2023 vedrørende udestue fremgår bl.a.:

"Konklusion

Anmeldt forhold må tilskrives at der ingen krav er til isolering i udestuer.

Der er ingen krav til isolering af udestuer. Den valgte konstruktion er ikke hensigtsmæssigt, hvis man vil bruge det fremadrettet i vinterperioder. Kunden oplyser at de vil bruge huset om vinteren, og at det er meget koldt i udestuen. På Byggetegninger er vægge fra hovedhus isoleret mod udestue.

Huset er opført i 2001. Udestue er opført på sædvanlig byggemetode. Der ses ingen følgeskader.

Forholdet har været til stede ved overtagelse.

...

Udbedring og økonomi

Ankenævnet for Forsikring

21.

102755

Tæppe og gulvbrædder fjernes. Der lægges isolering mellem bjælkelag. Gulvbrædder og tæppe monteres igen.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):
30000,00 kr."

Af byggeteknisk notat fra besigtigelse den 9/2 og 20/2 2024 fra et arkitektfirma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Det skal bemærkes:

...

- Ved besigtigelsen var huset meget fodkoldt og temperaturen var kun omkring 17 gr celcius. Huset føltes koldt og med trægener fra vind. Det til trods for at brændeovnen var tændt på fuld blus og alle el radiatorer var tændt. Huset havde ved besigtigelsen også været beboet i mere end 30 dage. Og derfor burde huset ikke føles koldt. En normal rumtemperatur er ca 20 gr celcius men der var kun ca 17gr.

Hvad ville en almindelig borger have set/bemærket mht fejl/skader.

Pkt 1. Det er min vurdering og erfaring at en almindelig borger kun ville bemærke om udvendige og indvendige overflader kunne trænge til malerbehandling. Dette er kun af kosmetisk karakter og har ikke nogen særlig byggeteknisk eller økonomisk betydning. Ved min besigtigelse kunne det konstateres at der var mindre områder på de udvendige træfacader som trængte til malerbehandling. Mindre områder primært mod vest. Se bilag 1. Bemærk at bilagene IKKE er udtømmende for omfanget.

Mit estimat på udbedring af ovenstående er **kr. 5000,- incl moms**

Hvad burde en mægler have set/bemærket mht fejl/skader.

En mægler burde bemærke følgende:

- **Pkt. 2** Overflader som kunne trænge til malerbehandling. Der henvises i øvrigt til ovenstående punkt 1.

Hvad burde en sagkyndig have set/bemærket mht fejl/skader.

- **Pkt. 3** Der er et synligt vindtræk bånd ved sokkel mod nordøst. Vindtrækbåndet er rustet over og har dermed ikke den forventede funktion. Funktionen er at holde huset nede mod sokkel og dermed være en del af husets stabilitet. Det er min vurdering at skaden burde være registreret i tilstandsrapporten og angivet med en RØD skade. Jeg vil dog også bemærke at det er meget forkert at have synlige vindtrækbånd udenpå soklen. Vindtrækbånd har ikke overfladebehandling som kan tåle at være i det fri. Og hvis denne løsning er den valgte om hele huset kan der være et generelt problem mht husets stabilitet/forankring. Bør undersøges nærmere. Se bilag 2.

Mit estimat på udbedring af det ene synlige forhold er **kr. 20.000,- incl moms**

Hvis forankringen generelt er udført som ovenstående vil udbedringen af samtlige forankringer som estimat beløbe sig til **kr. 200.000,- incl moms**

- **Pkt. 4** Ved bunden af alle træfacader mangler der insektstop/skadedyrssikring. Se bilag 3,4. Dette medfører indtrængning af skadedyr i konstruktionerne og i huset. Hvilket også er sket og stadig sker. Skadedyrerne ødelægger isolering og huset er vanskeligt at varme op til normal rumtemperatur. Det er min vurdering at skaden burde være registreret i tilstandsrapporten og angivet med en RØD skade.

- **Pkt. 5** Ved bunden af alle træfacader er der åbent ind til isoleringen i vægkonstruktionen. Vindpladen er ikke fastgjort korrekt. Dette medfører indtrængning af skadedyr i konstruktionerne og i huset. Hvilket også er sket og stadig sker. Når vindpladen ikke er fastgjort korrekt trænger der også vind ind i konstruktionen og huset og dermed har vindpladen ikke sin funktion. Se bilag 3,4,8. Når vinden kan trænge direkte ind i konstruktionen er huset vanskeligt at varme op og det giver træk gener inde i huset. Det er min vurdering at skaden burde være registreret i tilstandsrapporten og angivet med en RØD skade.

- **Pkt. 6** Flere steder i udhænget/facaden er der huller direkte ind i konstruktionen. Dette medfører indtrængning af skadedyr i konstruktionerne og i huset. Hvilket også er sket og stadig sker. Når vindpladen ikke er fastgjort korrekt trænger der også vind ind i konstruktionen og huset og dermed har vindpladen ikke sin funktion. Se bilag 5,6. Når vinden kan trænge direkte ind i konstruktionen er huset vanskeligt at varme op og det giver træk gener inde i huset. Det er min vurdering at skaden burde være registreret i tilstandsrapporten og angivet med en RØD skade.

- **Pkt. 7** I toppen af facaden op mod udhænget generelt omkring hele huset mangler der en ventilationsspalte til ventilation af ventilationslaget bag facadebeklædningen. Se bilag 7. Facaden skal være ventileret i top og i bund. Dette er ikke tilfældet. Der er risiko for ophobning af fugt bag træbeklædningen. Det er min vurdering at skaden burde være registreret i tilstandsrapporten og angivet med en GUL skade.

Mit estimat på udbedring af pkt. 4,5,6,7 er samlet **kr. 330.000,- incl moms**
Ovenstående punkter er sammenlagt i mit estimat fordi de konstruktivt hænger sammen.

- **Pkt. 8** Der er rustangreb i skotrenden mod sydvest. Der er risiko vandindtrængning i underliggende konstruktioner. Se bilag 9 og 10. Der kan være rådskader i underliggende konstruktioner pga skaden. Dette er ikke medregnet i nedenstående estimat. Det er min vurdering at skaden burde være registreret i tilstandsrapporten og angivet med en RØD skade.

Mit estimat på udbedring af ovenstående pkt 8 er **kr. 25.000,- incl moms**

- **Pkt. 9** Der er revner i flere tagsten ved kip på tagflade mod syd over entre og der er revner i flere tagsten ved gavl mod syd over alrummet. Se bilag 11 og 12
Det er min vurdering at skaden burde være registreret i tilstandsrapporten og angivet med en RØD skade.

Mit estimat på udbedring af ovenstående pkt 9 er **kr. 1.500,- incl moms**

- **Pkt. 10** I begge badeværelser opfylder aftrækkene i krav iht BR 1998 som var gældende da huset blev opført. Kravet i Bygningsreglementet er at ved naturligt aftræk skal der være et kanaltværsnit på mindst 200 cm². Se bilag 13. Dette er ikke opfyldt.
Det er min vurdering at skaden burde være registreret i tilstandsrapporten og angivet med en GUL skade.

Mit estimat på udbedring af ovenstående pkt 10 er **kr. 6.000,- incl moms**

- **Pkt. 11** Gulvet i entre hælder meget mod øst (badeværelse). Det kan være at gulvet har sat sig pga dårligt udført underlag. Det er også muligt at det er udført skævt (dårligt håndværk) Forholdt burde være beskrevet i tilstandsrapporten. Det er min vurdering at skaden burde være registreret i tilstandsrapporten og angivet med en SORT skade. (Skal undersøges nærmere.)

Mit estimat på udbedring af ovenstående pkt 11 er **kr. 25.000,- incl moms**

Hvad ville en sælger have set/bemærket/vidst mht fejl/skader

- **Pkt.12** Det er min vurdering at sælger har været vidende om at der er mange skadedyr i huset. Dette er ikke blevet oplyst ifbm. salget. Der er overalt i huset tydelige spor efter skadedyr i form af ekskrementer.

Det økonomiske estimat af ovenstående er med under pkt. 4,5,6,7. Disse udbedringer vurderes at kunne løse skadedyrsproblemet.

Er der forhold som er skjulte herunder skjulte skader eller skjulte fejl i konstruktionsopbygninger og lignende: (der er ved besigtigelsen udført forskellige destruktive undersøgelser)

- **Pkt. 13** På baggrund af problemer med trækgener inde i huset og problemer med at opvarme huset til normal stuetemperatur, er der udført destruktive undersøgelser på facader. Der er ved facaderne konstateret at vindpladerne ikke slutter tæt ved blandt andet hjørner, bund rem og samlinger generelt rundt om hele huset. Se bilag 14-17

Det økonomiske estimat af ovenstående er med under pkt. 4,5,6,7. Disse udbedringer vil løse skadedyrsproblemet og delvist løse trækgener.

- **Pkt. 14** På baggrund af problemer med trækgener inde i huset samt kolde gulve er der udført destruktive undersøgelser i gulvkonstruktioner. Det er konstateret at der ikke er den projekterede og iht byggetilladelsens godkendte isoleringsmængde i bjælkelagsgulvene. Der er projekteret og godkendt at gulvene skal være isoleret med 200mm imellem gulvbjælker. Se bilag 20, 24 Det er konstateret at der kun er 100mm gulvisolering. Se bilag 18,19. Samtidigt er der utætheder ved facadernes vindplader i gulvniveau som giver trækgener i huset. Både den manglende isolering og de utætte vindplader gør gulvene kolde og huset svært at opvarme til normal stuetemperatur.

Mit estimat på udbedring af ovenstående pkt 14 er **kr. 40.000,- incl moms**

I ovenstående er der indregnet indblæsning af 100mm granulat i bjælkelaget.
Udbedring af vindplader er medregnet under pkt 4-7.

- **Pkt. 15** Der er demonteret tagsten over stuen mod sydvest. Ved denne kontrol blev det konstateret at undertaget er udført uden undertags strammere. Dette følger ikke normale monterings-

vejledninger for undertage. De manglende undertags strammere medfører at undertaget blaffer og larmer når det blæser. Samtidigt blev der konstateret at i det første spærfag mod syd var anvendt en almindelig dampspærre som undertag. Dette materiale er ikke egnet og heller ikke godkendt som undertag og denne folie er damptæt. Isoleringen er udført tæt op mod folien uden ventilationsspalte. Se bilag 21,22. Disse beskrevne konstruktionsfejl har medført fugtophobning, trænedbrydning og skimmelsvamp i trækonstruktionerne i det første spærfag mod syd. Skaden vurderes at have været tilstede i flere år.

Mit estimat på udbedring af ovenstående pkt 15 er **kr. 55.000,- incl moms**

- **Pkt. 16** 'Udestuen' er solgt som en del af boligarealet som det fremgår af salgsmaterialet og BBR oplysningerne. Rummet er med fast varmeinstallation. Derfor forudsættes det at den skal være isoleret som resten af huset. Det er konstateret at gulvet slet ikke er isoleret og derfor ikke opfylder de daværende energikravkrav. Se bilag 23. Rummet kan ikke opvarmes til normal stuetemperatur.

Mit estimat på udbedring af ovenstående pkt. 16 er kr. 60.000,-

Generel kommentar om huset:

Huset bærer tydeligt præg af dårligt udført håndværk. Der er mange skæve vægge. Indvendige lister som ikke er skåret håndværksmæssigt korrekt til. Samlinger imellem trækomponenter som er udført dårligt og ikke pæne. Gulve som er skæve. I forbindelse med udbedring af konstruktionerne som beskrevet under de forskellige punkter skal man forvente at der kan komme ekstra udgifter til udbedring af uforudsete skjulte problemer i konstruktionerne som endnu ikke er belyst/opdaget."

Af selskabets genbesigtigelsesnotat af 29/3 2025 vedrørende vindspærre fremgår bl.a.:

"Pkt. 13.

a-b facader mod nord og vest med rød markering på plantegning.

Foto 1-21 viser område 1. Foto 20 viser facader i dette område. Foto 21 viser hvor vindspærre ikke sidder tæt mod trækonstruktionen ved ydervæg. Der er 15-20mm luft mellem trækonstruktionen og vindspærre, der kan opstå træk ind i konstruktionen. Se snit tegning. Foto 14 viser hjørne i område mod nord, her demonterer jeg bræt. På foto 15 ses hvor der er åben ind til isolering, der kan opstå træk. Det vurderes at alle hjørner er opbygget på denne måde. Foto 17 viser hjørne i bund, vindspærre slutter ikke tæt. På foto 11 er bræt foran sokkel fjernet. På foto vises der, hvor det kan trække ind.

I område 2 og 3 er det bygget anderledes op. Murpap er bøjet op på vindspærre foto 11. Det vurderes ikke at trække ind i konstruktionen, men der vil opstå træk under konstruktionen, som ikke er ualmindeligt ved denne type opbygninger.

Område 4-8 kan ikke besigtiges på grund af terrasser og der er derfor heller ikke trækproblemer.

Det vurderes derfor at den største træk ind i konstruktionen, kan ske i område 1 som er markeret med rødt. Det vurderes at træk vil opstå i kolde perioder og ved blæsevejr, som er meget almindeligt på ... Sommerhuset vil efter lukning af område 1 kunne opvarmes til almindelig komfort-

temperatur i forhold til lignende sommerhuse. Der ses ingen skader, fordi vindspærre ikke ligger tæt mod trækonstruktionen.

Udbedring:

De 3 nederste beklædningsbrædder fjernes i område 1, der tættes mellem vindspærre og trækonstruktionen.

Der kan i samme ombæring laves sikring mod skadedyr. Beklædningsbrædder monteres igen.

Område 2 og 3 er udbedring ikke relevant, da konstruktionen er helt sædvanlig for lignende konstruktioner og der ikke forekommer træk i konstruktionen,"

Af selskabets genbesigtigelsesnotat af 29/3 2025 vedrørende tagkonstruktion fremgår bl.a.:

"Pkt. 15-a

På foto 4 vises det første spærfag mod syd. Tagsten fjernes i dette område foto 5. Her ses undertag til venstre og PVC-folie i det yderste fag. Der ligger 2 lag PVC-folie. På foto 7 er lægte og klemliste fjernet, på foto ses isolering og Hygrodiode. Isolering ligger helt op mod PVC-folie og undertag. Isolering stopper hvor udhæng starter. Der ses ingen skimmel foto 8-10, eller fugtaftegninger bag ved isolering. der måles ikke forhøjet fugt foto 11-12. På foto 13 ses en smule fugtaftegninger på spær, dette befinder sig dog ude i udhæng og er derfor helt sædvanligt. Foto 15-18 ses et område hvor undertag ser lidt slidt ud, men det er ikke unormalt for et undertag af denne type og alder og der er ingen huller eller utætheder. Der er vandrette lofter i dette område. Foto 23 viser gavl mod øst, her åbnes gavl, for at se ind til konstruktionen. På foto 19-22 ses isolering og undertag samt spær konstruktionen inde i tagrummet, alt ser intakt, ingen skader at se.

Beskrivelse af konstruktionen er rigtig i henhold til PVC-folie fra AA, der ses dog ingen skimmel, eller skader på trækonstruktionen, dette vurderes til at det skyldes Hygrodiode som er brugt som dampspærre. Beskrivelse er vedhæftet. Hertil er undertaget tæt og der ingen tegn på skader."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

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

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

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

...

3.5

Dækningen er betinget af:

at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Det forsikrede sommerhus er opført i 2001 med sadeltag. Taget er belagt med teglsten og undertag af plast. Facaderne er beklædt med træ. Klageren overtog sommerhuset den 1/11 2022 og anmeldte den 25/9 2023 en række skader til selskabet. Klageren vedlagde tilbud af 19/6 2023 og 24/8 2023 fra et tømrerfirma. Selskabet besigtigede sommerhuset den 30/10 23. Selskabet tilbød pr. kulance en kontanterstatning på 25.000 kr. med fradrag af selvrisiko til tætning af vindspærre. Selskabet afviste yderligere dækning. Klageren rekvirerede et arkitektfirma, som besigtigede sommerhuset den 9/2 2024 og 20/2 2024. Selskabet tilbød pr. kulance en kontanterstatning på 20.000 kr. med fradrag af selvrisiko til udbedring af forhold i det sidste spærflag. Selskabet genbesigtigede sommerhuset den 26/3 2025, hvorefter selskabet fastholdt sit afslag på yderligere dækning.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgifterne til udbedring af de konstaterede skader. Subsidiært har klageren anmodet nævnet om at iværksætte et uvildigt syn og skøn. De enkelte klagepunkter behandles særskilt nedenfor.

Det fremgår af tilbud af 19/6 2023 fra klagerens tømrer, at "Vi har i vinter været i huset, da der blev klaget over at i ikke kunne holde varmen eller i det hele taget ikke kunne varme rummene/tilbygning mod nord samt tilbygning mod vest op, På daværende tidspunkt blev det konsta-

Ankenævnet for Forsikring

27.

102755

teret man kunne stikke fingrene direkte op i væg/gulvisoleringen. Vi har nu været og set på det igen, samt demonteret hjørnebrædder og de nederste beklædningsbrædder, det blev konstateret at der er åben lige ind i isoleringen langs fundamenter, udvendige hjørner omkring vinduerne, der er yder mere heller ikke sikret mod skadedyr. På tilbygningen mod vest er det konstateret at det er glemt at indbygge gulvisolering".

Det fremgår af tilbud af 24/8 2023 fra klagerens tømrer, at "Det er konstateret i forbindelse med montering af nye tagrender at taget er i meget dårlig stand. Tagsten er flere steder revnet og skallet af, undertaget er i meget dårlig stand, der mangler flere steder lister mellem undertag og lægter, vindspærre langs facader mangler også flere steder, loft isolering mangler flere steder samt der hvor det er er det i meget dårlig stand, rumaftræk føres ud i loftrummet".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter anvisninger og lovgivning eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Syn og skøn

Nævnet bemærker, at nævnet ikke foretager besigtigelser eller udmelder syn og skøn.

Nævnet finder, at tvisten mellem klageren og ejerskifteforsikringen vedrører skadeforhold, som nævnet kan træffe afgørelse om. Der foreligger således sagkyndige rapporter og udtalelser, som kan indgå i sagsbehandlingen ved nævnet. Nævnet finder herefter ikke grundlag for at afvise sagen med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter, ligesom nævnet ikke finder, at der er grundlag for at pålægge selskabet at dække udgiften til yderligere undersøgelser, herunder syn og skøn.

Vindspærreplader

Selskabet har den 11/12 2023 pr. kulance og til fuld og endelig afgørelse tilbudt en kontanterstatning på 25.000 kr. med fradrag af selvrisiko til tætning af vindspærre.

Klageren har anført, at der er utætte vindplader ved hjørner, bundrem og samlinger rundt om hele huset, som medfører betydelige trækgener og gør huset vanskeligt at opvarme. De anslåede udbedringsomkostninger er på 330.000 kr. Arkitektfirmaets notat dokumenterer åbne fuger, manglende rem samt direkte adgang for fugt og skadedyr. Der er konstateret begyndende skimmelvækst og kuldebroer, hvilket viser både en eksisterende skade og en nærliggende risiko for skade.

Selskabet har anført, at selskabet fortsat kan tilbyde at dække, at de nederste beklædningsbrædder fjernes i område 1, at der tættes mellem vindspærre og trækonstruktionen, og at beklædningsbrædder monteres igen. Fra erstatningen fratrækkes 5.000 kr. i selvrisiko.

Selskabet har anført, at det fremgår af genbesigtigelsesrapporten, at det alene er i område 1-3, der er en tilgængelig vindspærre ved soklen, da resten af vindspærren er placeret under terrænet. Når vindspærren ved soklen alene giver anledning til større trækproblemer i område 1, dækker forsikringen ikke ubedringen af vindspærren andre steder i sommerhuset.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 30/10 2023, at "Anmeldt forhold må tilskrives at vindspærre har sluppet konstruktionen. Vindspærre har sluppet trækonstruktionen i bund ved sokkel med op til 10mm, der vil opstå træk ind i isolering ved facadekonstruktionen. Der ses ingen sikring mod skadedyr, dette er ingen krav, men ikke hensigtsmæssigt udført. Huset er opført i 2001. Huset er opført på sædvanlig byggemetode, det vides dog ikke hvorfor vindspærre har sluppet trækonstruktionen. Som følgeskader vil der opstå træk i konstruktionen. Det vil sige at temperaturen vil falde i kolde perioder. Forholdet har været til stede ved overtagelse". Omkring ubedringen fremgår det, at "De 3 nederste beklædningsbrædder fjernes, der tættes

mellem vindspærre og trækonstruktionen. Der kan i samme ombæring laves sikring mod skadedyr. Beklædningsbrædder monteres igen". Den skønnede udbedringspris er på 25.000 kr. inklusive moms.

Det fremgår af byggeteknisk notat fra et arkitektfirma rekvireret af klageren, at "**Pkt. 4** Ved bunden af alle træfacader mangler der insektstop/skadedyrssikring. Se bilag 3,4. Dette medfører indtrængning af skadedyr i konstruktionerne og i huset. Hvilket også er sket og stadig sker. Skadedyrerne ødelægger isolering og huset er vanskeligt at varme op til normal rumtemperatur. Det er min vurdering at skaden burde være registreret i tilstandsrapporten og angivet med en RØD skade. **Pkt. 5** Ved bunden af alle træfacader er der åbent ind til isoleringen i vægkonstruktionen. Vindpladen er ikke fastgjort korrekt. Dette medfører indtrængning af skadedyr i konstruktionerne og i huset. Hvilket også er sket og stadig sker. Når vindpladen ikke er fastgjort korrekt trænger der også vind ind i konstruktionen og huset og dermed har vindpladen ikke sin funktion. Se bilag 3,4,8. Når vinden kan trænge direkte ind i konstruktionen er huset vanskeligt at varme op og det giver træk gener inde i huset. Det er min vurdering at skaden burde være registreret i tilstandsrapporten og angivet med en RØD skade. **Pkt. 6** Flere steder i udhænget/facaden er der huller direkte ind i konstruktionen. Dette medfører indtrængning af skadedyr i konstruktionerne og i huset. Hvilket også er sket og stadig sker. Når vindpladen ikke er fastgjort korrekt trænger der også vind ind i konstruktionen og huset og dermed har vindpladen ikke sin funktion. Se bilag 5,6. Når vinden kan trænge direkte ind i konstruktionen er huset vanskeligt at varme op og det giver træk gener inde i huset. Det er min vurdering at skaden burde være registreret i tilstandsrapporten og angivet med en RØD skade. **Pkt. 7** I toppen af facaden op mod udhænget generelt omkring hele huset mangler der en ventilationsspalte til ventilation af ventilationslaget bag facadebeklædningen. Se bilag 7. Facaden skal være ventileret i top og i bund. Dette er ikke tilfældet. Der er risiko for ophobning af fugt bag træbeklædningen. Det er min vurdering at skaden burde være registreret i tilstandsrapporten og angivet med en GUL skade. Mit estimat på udbedring af pkt. 4,5,6,7 er samlet kr. 330.000,- incl moms. Ovenstående punkter er sammenlagt i mit estimat fordi de konstruktivt hænger sammen". Det fremgår, at "**Pkt. 13** På baggrund af problemer med trækgener inde i huset og problemer med at opvarme

huset til normal stuetemperatur, er der udført destruktive undersøgelser på facader. Der er ved facaderne konstateret at vindpladerne ikke slutter tæt ved blandt andet hjørner, bund rem og samlinger generelt rundt om hele huset. Se bilag 14-17 Det økonomiske estimat af ovenstående er med under pkt. 4,5,6,7. Disse udbedringer vil løse skadedyrsproblemet og delvist løse trækgener".

Det fremgår af selskabets genbesigtigelsesnotat af 29/3 2025, at "Foto 1-21 viser område 1. Foto 20 viser facader i dette område. Foto 21 viser hvor vindspærre ikke sidder tæt mod trækonstruktionen ved ydervæg. Der er 15-20mm luft mellem trækonstruktionen og vindspærre, der kan opstå træk ind i konstruktionen. Se snit tegning. Foto 14 viser hjørne i område mod nord, her demonterer jeg bræt. På foto 15 ses hvor der er åben ind til isolering, der kan opstå træk. Det vurderes at alle hjørner er opbygget på denne måde. Foto 17 viser hjørne i bund, vindspærre slutter ikke tæt. På foto 11 er bræt foran sokkel fjernet. På foto vises der, hvor det kan trække ind. I område 2 og 3 er det bygget anderledes op. Murpap er bøjet op på vindspærre foto 11. Det vurderes ikke at trække ind i konstruktionen, men der vil opstå træk under konstruktionen, som ikke er ualmindeligt ved denne type opbygninger. Område 4-8 kan ikke besigtiges på grund af terrasser og der er derfor heller ikke trækproblemer. Det vurderes derfor at den største træk ind i konstruktionen, kan ske i område 1 som er markeret med rødt. Det vurderes at træk vil opstå i kolde perioder og ved blæsevejr, som er meget almindeligt på ... Sommerhuset vil efter lukning af område 1 kunne opvarmes til almindelig komforttemperatur i forhold til lignende sommerhuse. Der ses ingen skader, fordi vindspærre ikke ligger tæt mod trækonstruktionen". Omkring udbedring fremgår det, at "De 3 nederste beklædningsbrædder fjernes i område 1, der tætnes mellem vindspærre og trækonstruktionen. Der kan i samme ombæring laves sikring mod skadedyr. Beklædningsbrædder monteres igen. Område 2 og 3 er udbedring ikke relevant, da konstruktionen er helt sædvanlig for lignende konstruktioner og der ikke forekommer træk i konstruktionen".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at selskabets tilbudte erstatning er utilstrækkelig til at udbedre forholdene omkring vindspærren i bund ved soklen.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist yderligere dækningsberettigende skader eller nærliggende risiko herfor. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har tilbudt at dække udgiften til, at de nederste beklædningsbrædder fjernes i område 1, at der tættes mellem vindspærre og trækonstruktionen, og at beklædningsbrædder monteres igen, hvilket er i overensstemmelse med det anbefalede i selskabets besigtigelsesnotater.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der efter udbedringen fortsat er et konkret varmetab, der er af en sådan størrelse, at det i sig selv kan karakteriseres som en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at der er tale om et sommerhus, der ikke er godkendt til helårsbeboelse, og at selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at sommerhuset efter lukning af område 1 vil kunne opvarmes til almindelig komforttemperatur i forhold til lignende sommerhuse.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 29/3 2025, at der ikke ses skader som følge af, at vindspærren ikke er tæt mod trækonstruktionen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at en eventuel manglende ventilationsspalte eller ventilationsforholdene i øvrigt udgør skade eller nærliggende risiko for skade. Der er ikke konstateret dækningsberettigende skader som følge heraf.

Nævnet har endelig lagt vægt på, at det forhold, at der ikke er monteret sikring mod skadedyr, ikke udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der er ikke påvist, at isoleringsevnen er nævneværdigt nedsat som følge af forholdet, eller at efterladeskaber udgør sundhedsmæssig risiko eller lignende. Det bemærkes, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotater, at der i forbindelse med udbedringen af område 1 kan laves sikring mod skadedyr.

Vindspærre ved tagfoden

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til udbedring af vindspærre ved tagfod. Klageren har anført, at selskabets afslag hviler på manglende bevis, som selskabet selv forhindrede, da selskabet nægtede destruktiv åbning. Fotos fra oktober 2023 viser tydelig manglende vindpap og blottet isolering. Risikoen for vandindtrængen under blæst er betydelig. Klageren har anført, at der er foretaget destruktive undersøgelser af arkitektfirmaet. Disse undersøgelser dokumenterer både fejl i udførelsen ved tagfod/facadevindspærre og realiserede skader i form af træk, varmetab, skadedyr og fugt/skimmel i tagkonstruktionen.

Selskabet har afvist dækning. Selskabet har anført, at der ved besigtigelsen ikke var adgang til yderloftet pga. manglende loftslem. Selskabets besigtigelseskonsulent oplyste, at der skulle åbnes op udefra for at besigtige det anmeldte forhold. Klagerens tømrer mente, at undertaget var for skrøbeligt, og at det ville gå itu, hvorfor han ikke ønskede, at konsulenten foretog et destruktivt indgreb. Selskabet har derfor ikke haft mulighed for at konstatere, om der er skader, som følge af måden vindspærren er konstrueret på ved tagfoden. Selskabet har anført, at klageren har fremlagt notat af 20/2 2024, der har konstateret, at vindpladerne ikke slutter tæt ved blandt andet hjørner, bundrem og samlinger rundt om hele huset. Billederne af de destruktive undersøgelser er forevist for selskabets besigtigelseskonsulent, der oplyser, at det ikke er usædvanligt, at vindspærren i et sommerhus ikke er 100 % tæt. At der kan forekomme mindre utætheder enkelte steder, udgør derfor ikke et forhold, som nedsætter sommerhusets brugbarhed nævneværdigt, når klageren samtidigt ikke har påvist nogen former for skader.

Selskabet har anført, at selskabets besigtigelseskonsulent er indforstået med at genbesigtige tagfoden. Klageren opfordres til at meddele, om klageren ønsker, at selskabet skal genbesigtige tagfoden.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 30/10 2023 vedrørende vindspærre ved tagfod, at "Anmeldt forhold kan ikke vurderes. Yderloft kan ikke besigtiges, på grund af manglende loftslem. Jeg oplyser FT og tømrer om at der skal åbnes op udefra, for at besigtige skaden. Der blev ikke åbnet op. Tømrer mente undertag var skrøbeligt og ville gå itu. Tømrer oplyser at de har

billeder, og han vil sende billeder til [konsulent]. Huset er opført i 2001. Det er opført på sædvanlig byggemetode. Der ses ingen følgeskader".

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist dækningsberettigende forhold ved vindspærren ved tagfoden. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at forholdet nedsætter sommerhusets værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte sommerhuse af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Klageren har ikke bevist dækningsberettigende følgeskader ved og omkring tagfoden.

Isolering af gulve

Klageren har anført, at der mangler projekteret isoleringsmængde i bjælkelagsgulvene, hvilket resulterer i kolde gulve og yderligere trækgener. Byggesagen foreskriver 200 mm isolering som forudsætning for 2001-godkendelsen. Det er et væsentligt skjult afvigelsesforhold, og kulde og træk er allerede konstateret. Manglende isolering kombineret med utæt vindspærre giver kondens- og skimmelfare. Huset blev ifølge mægler markedsført som udlejet hele året, hvorfor klageren med rette kunne forvente helårsmæssige forhold. De anslåede udbedringsomkostninger er på 40.000 kr.

Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist nogen former for skader som følge af, at der alene er udført 100 mm isolering i stedet for 200 mm isolering i sommerhuset. Forholdet udgør ikke nærliggende risiko for skade, når der nu i 24 år ikke er sket nogen former for skader. At et sommerhus kan være svært at varme op i vinterperioder, er helt sædvanligt, når der ikke stilles samme krav til isolering af sommerhuse som almindelige huse. Selskabets konsulent har oplyst, at sommerhuset efter ubedring af ovennævnte punkt 1.1 vil kunne varmes op til almindelig komforttemperatur i forhold til tilsvarende sommerhuse.

Det fremgår af byggeteknisk notat fra et arkitektfirma rekvireret af klageren, at "**Pkt. 14** På baggrund af problemer med trækgener inde i huset samt kolde gulve er der udført destruktive undersøgelser i gulvkonstruktioner. Det er konstateret at der ikke er den projekterede og iht byggetilladelsens godkendte isoleringsmængde i bjælkelagsgulvene. Der er projekteret og godkendt at gulvene skal være isoleret med 200mm imellem gulvbjælker. Se bilag 20, 24. Det er konstateret at der kun er 100mm gulvisolering. Se bilag 18,19. Samtidigt er der utætheder ved facadernes vindplader i gulvniveau som giver trækgener i huset. Både den manglende isolering og de utætte vindplader gør gulvene kolde og huset svært at opvarme til normal stuetemperatur.

Mit estimat på udbedring af ovenstående pkt 14 er kr. 40.000,- incl moms. I ovenstående er der indregnet indblæsning af 100mm granulat i bjælkelaget. Udbedring af vindplader er medregnet under pkt 4-7".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det forhold, at isoleringsmængden i gulvene er 100 mm i stedet for 200 mm, nedsætter sommerhusets værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte sommerhuse af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forholdet udgør derfor ikke skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor nævnet ikke kan kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der – som følge af at der kun er 100 mm isolering mod forventet 200 mm – er et konkret varmetab af en sådan størrelse, at det i sig selv kan karakteriseres som en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at der er tale om et sommerhus, der ikke er godkendt til helårsbeboelse, og at selskabets konsulent har vurderet, at sommerhuset efter lukning af område 1 vil kunne opvarmes til almindelig komforttemperatur i forhold til lignende sommerhuse.

Nævnet har også lagt vægt på, at det ikke har medført skade på sommerhuset, at der er 100 mm isolering i stedet for 200 mm.

Nævnet bemærker, at fravigelse af byggetegninger ikke er et dækningsberettigende forhold i sig selv.

Undertag

Selskabet tilbød den 11/11 2024 pr. kulance og til fuld og endelig afgørelse en kontanterstatning på 20.000 kr. med fradrag af selvrisiko til udbedring af forhold i det sidste spærfag.

Klageren har anført, at der mangler undertagsstrammere, og at der er brugt ikke-godkendt materiale som undertag, hvilket medfører fugtophobning, trænedbrydning og skimmelsvamp i tagkonstruktionen. De anslåede udbedringsomkostninger er på 55.000 kr. Klagerens arkitektfirma dokumenterer begyndende forvitring, slap membran samt fugt- og rådspor. At forholdet er anført i tilstandsrapporten, fritager kun, hvis skaden er kendt og indregnet i købsprisen. Købesummen var fastsat under forudsætning af 200 mm isolering og funktionsdygtigt undertag, hvilket nu viser sig ikke at være tilfældet.

Selskabet har anført, at forholdet ikke udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der i 24 år ikke er sket skader som følge af måden undertaget er udført på. Forholdet er desuden anmærket i tilstandsrapportens nr. 4 og er derfor undtaget dækning.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 30/10 2023, at "Undertag er intakt. FT har fået monteret nye tagrender og fodblik. Der kunne ikke ses skader på undertag, hvor der blev åbnet op. FT oplyser at der ingen skader var ved lofter. Huset er opført 2001. Det er opført på sædvanlig byggemetode. Der ses ingen følgeskader".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 30/10 2023, at "Der er monteret klemplister. I det område hvor tagsten blev fjernet, var der monteret klemplister mellem undertag og lægter, alt så intakt ud. Tømrer oplyser at der er nogle områder hvor der ingen klemplister er, dette vurde-

rer tømrer er lavet, for at udligne skævheder. Disse områder blev ikke anvist af tømrer. Huset er opført i 2001. Det er opført på sædvanlig byggemetode. Der ses ingen følgeskader. Forholdet kan ikke vurderes, fordi der ikke blev åbnet op".

Det fremgår af byggeteknisk notat fra et arkitektfirma rekvireret af klageren, at "**Pkt. 15** Der er demonteret tagsten over stuen mod sydvest. Ved denne kontrol blev det konstateret at undertaget er udført uden undertags strammere. Dette følger ikke normale monteringsvejledninger for undertage. De manglende undertags strammere medfører at undertaget blafrer og larmer når det blæser. Samtidigt blev der konstateret at i det første spærfag mod syd var anvendt en almindelig dampspærre som undertag. Dette materiale er ikke egnet og heller ikke godkendt som undertag og denne folie er damptæt. Isoleringen er udført tæt op mod folien uden ventilationsspalte. Se bilag 21,22. Disse beskrevne konstruktionsfejl har medført fugtophobning, trænedbrydning og skimmelsvamp i trækonstruktionerne i det første spærfag mod syd. Skaden vurderes at have været til stede i flere år. Mit estimat på udbedring af ovenstående pkt 15 er kr. 55.000,- incl moms".

Det fremgår af selskabets genbesigtigelsesnotat af 29/3 2025 vedrørende tagkonstruktion, at "På foto 4 vises det første spærfag mod syd. Tagsten fjernes i dette område foto 5. Her ses undertag til venstre og PVC-folie i det yderste fag. Der ligger 2 lag PVC-folie. På foto 7 er lægte og klemliste fjernet, på foto ses isolering og Hygrodiode. Isolering ligger helt op mod PVC-folie og undertag. Isolering stopper hvor udhæng starter. Der ses ingen skimmel foto 8-10, eller fugtaftegninger bag ved isolering. der måles ikke forhøjet fugt foto 11-12. På foto 13 ses en smule fugtaftegninger på spær, dette befinder sig dog ude i udhæng og er derfor helt sædvanligt. Foto 15-18 ses et område hvor undertag ser lidt slidt ud, men det er ikke unormalt for et undertag af denne type og alder og der er ingen huller eller utætheder. Der er vandrette lofter i dette område. Foto 23 viser gavl mod øst, her åbnes gavl, for at se ind til konstruktionen. På foto 19-22 ses isolering og undertag samt spær konstruktionen inde i tagrummet, alt ser intakt, ingen skader at se. Beskrivelse af konstruktionen er rigtig i henhold til PVC-folie fra AA, der ses dog ingen skimmel, eller skader på trækonstruktionen, dette vurderes til at det skyldes Hygrodiode som

er brugt som dampspærre. Beskrivelse er vedhæftet. Hertil er undertaget tæt og der ingen tegn på skader".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved undertaget, undertagsstrammere, klemplister eller ved tagkonstruktionen i øvrigt, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til det anmærkede i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat, at undertaget er intakt, og at der ikke ses skader på undertaget, ligesom der ikke ses følgeskader.

Det fremgår af tilstandsrapportens nr. 4 med rødt hus, at "Undertag er ikke ført til tagrende og forvitrer ved tagfod bl.a. ved skotrende mod sydøst og vest", og "Der vurderes at være nærliggende risiko for fugtgennemtrængning og følgeskader".

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat, at der er monteret klemplister mellem undertag og lægter, at alt ser intakt ud, og at der ikke ses følgeskader.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at isolerings- eller ventilationsforholdene udgør skade eller nærliggende risiko for skade. Der er ikke konstateret nedbrudsskader eller øvrige aktuelle dækningsberettigende bygningsskader som følge heraf, jf. de fremlagte fotografier.

Udestue

Klageren har anført, at det rum, der i salgsmateriale og BBR indgår i det beboede areal og er forsynet med fast varmekilde, er helt uden gulvisolering. Dette afviger fra byggetilladelsen fra 2001 og fra almindelig byggeskik. Under besigtigelsen blev der blot målt 17 grader i beboelsesrummene trods fuld opvarmning, hvilket understreger den praktiske betydning af isolerings-

manglen. Da forholdet var skjult og medfører både varmetab og risiko for fugt- og skimmelskader, er det omfattet af basispolicens dækning.

Selskabet har anført, at der er tale om en udestue, som har større vinduespartier i to af siderne og er belagt med gulvtæppe. Der er facadedør, som adskiller udestuen med det øvrige sommerhus. Udestuen er derfor ikke en integreret del af sommerhusbeboelsen. Klageren har alene tegnet en basis ejerskifteforsikring, som derfor ikke dækker eventuelle ulovlige bygningsindretninger. At klageren har svært ved at varme udestuen op om vinteren ændrer ikke på, at sommerhuset ikke er godkendt til beboelse om vinteren, og det er derfor helt forventeligt, at der kan forekomme større eller mindre problemer med at opvarme sommerhuset året rundt. Konsulenten har ikke konstateret nogen former for skader, som følge af udestuen ikke er isoleret under gulvet.

Det fremgår af byggeteknisk notat fra et arkitektfirma rekvireret af klageren, at "**Pkt. 16** 'Udestuen' er solgt som en del af boligarealet som det fremgår af salgsmaterialet og BBR oplysningerne. Rummet er med fast varmeinstallation. Derfor forudsættes det at den skal være isoleret som resten af huset. Det er konstateret at gulvet slet ikke er isoleret og derfor ikke opfylder de daværende energikravkrav. Se bilag 23. Rummet kan ikke opvarmes til normal stuetemperatur. Mit estimat på udbedring af ovenstående pkt. 16 er kr. 60.000,-"

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 30/10 2023, at "Anmeldt forhold må tilskrives at der ingen krav er til isolering i udestuer. Der er ingen krav til isolering af udestuer. Den valgte konstruktion er ikke hensigtsmæssigt, hvis man vil bruge det fremadrettet i vinterperioder. Kunden oplyser at de vil bruge huset om vinteren, og at det er meget koldt i udestuen. På Byggetegninger er vægge fra hovedhus isoleret mod udestue. Huset er opført i 2001. Udestue er opført på sædvanlig byggemetode. Der ses ingen følgeskader. Forholdet har været til stede ved overtagelse". Omkring udbedring fremgår det, at "Tæppe og gulvbrædder fjernes. Der lægges isolering mellem bjælkelag. Gulvbrædder og tæppe monteres igen. Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms): 30000,00 kr."

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at isoleringsforholdene i udestuen udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at isoleringsforholdene har resulteret i, at sommerhusets værdi eller brugbarhed er nævneværdigt nedsat i forhold til tilsvarende intakte sommerhuse af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand som følge af eksempelvis væsentlige opvarmningsproblemer eller usædvanligt træk og kulde. Isoleringstykkelsen kan ikke i sig selv anses for at være en skade.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at der er tale om en udestue i et sommerhus. Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat, at der ingen krav er til isolering af udestuer, og at udestuen er opført efter sædvanlig byggemetode.

Nævnet bemærker, at fravigelse af byggetegninger ikke er et dækningsberettigende forhold i sig selv.

Rustede vindtrækbånd

Klageren har anført, at forholdet opfylder skadebegrebet.

Det fremgår af byggeteknisk notat fra et arkitektfirma rekvireret af klageren vedrørende punkt 3, at "Der er et synligt vindtræk bånd ved sokkel mod nordøst. Vindtrækbåndet er rustet over og har dermed ikke den forventede funktion. Funktionen er at holde huset nede mod sokkel og dermed være en del af husets stabilitet. Det er min vurdering at skaden burde være registreret i tilstandsrapporten og angivet med en RØD skade. Jeg vil dog også bemærke at det er meget forkert at have synlige vindtrækbånd udenpå soklen. Vindtrækbånd har ikke overfladebehandling som kan tåle at være i det fri. Og hvis denne løsning er den valgte om hele huset kan der være et generelt problem mht husets stabilitet/forankring. Bør undersøges nærmere. Se bilag

Ankenævnet for Forsikring

40.

102755

2. Mit estimat på udbedring af det ene synlige forhold er kr. 20.000,- incl moms. Hvis forankringen generelt er udført som ovenstående vil udbedringen af samtlige forankringer som estimat beløbe sig til kr. 200.000,- incl moms".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved vindtrækbåndene, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke ved ingeniør eller statiker er bevist, at der er problemer med husets stabilitet/forankring, ligesom der ikke er konstateret skader, som kan henføres til vindtrækbåndene.

Utilstrækkelig ventilation

Klageren har anført, at forholdet opfylder skadebegrebet.

Det fremgår af byggeteknisk notat fra et arkitektfirma rekvireret af klageren, at "**Pkt. 10** I begge badeværelser opfylder aftrækkene i krav iht BR 1998 som var gældende da huset blev opført. Kravet i Bygningsreglementet er at ved naturligt aftræk skal der være et kanaltværsnit på mindst 200 cm². Se bilag 13. Dette er ikke opfyldt. Det er min vurdering at skaden burde være registreret i tilstandsrapporten og angivet med en GUL skade. Mit estimat på udbedring af ovenstående pkt. 10 er kr. 6.000,- incl. moms".

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved aftræksrør i badeværelserne eller ventilationsforhold i øvrigt, som udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret opfugtning, skimmelsvamp eller nedbrudsskader som følge heraf, jf. de fremlagte fotografier.

Øvrige forhold

Klageren har anført, at der blandt andet er konstateret rust i skotrende, revnede tagsten og fejl og mangler ved vinduer og tætninger.

Det fremgår af byggeteknisk notat fra et arkitektfirma rekvireret af klageren, at "**Pkt. 8** Der er rustangreb i skotrenden mod sydvest. Der er risiko vandindtrængning i underliggende konstruktioner. Se bilag 9 og 10. Der kan være råds-kader i underliggende konstruktioner pga skaden. Dette er ikke medregnet i nedenstående estimat. Det er min vurdering at skaden burde være registreret i tilstandsrapporten og angivet med en RØD skade. Mit estimat på udbedring af ovenstående pkt 8 er kr. 25.000,- incl moms". Det fremgår, at "**Pkt. 9** Der er revner i flere tagsten ved kip på tagflade mod syd over entre og der er revner i flere tagsten ved gavl mod syd over alrummet. Se bilag 11 og 12. Det er min vurdering at skaden burde være registreret i tilstandsrapporten og angivet med en RØD skade. Mit estimat på udbedring af ovenstående pkt 9 er kr. 1.500,- incl moms". Det fremgår, at "**Pkt. 11** Gulvet i entre hælder meget mod øst (badeværelse). Det kan være at gulvet har sat sig pga dårligt udført underlag. Det er også muligt at det er udført skævt (dårligt håndværk) Forholdt burde være beskrevet i tilstandsrapporten. Det er min vurdering at skaden burde være registreret i tilstandsrapporten og angivet med en SORT skade. (Skal undersøges nærmere.) Mit estimat på udbedring af ovenstående pkt 11 er kr. 25.000,- incl moms".

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at forholdene vedrørende rust i skotrende, revnede tagsten, vinduer og gulv i entre udgør skade eller nærliggende risiko for skade, når der tages hensyn til det anmærkede i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på anmærkningerne i tilstandsrapportens nr. 1, 2, 8 og 9, og at der herudover ikke er konstateret skader.

Advokat- og teknisk bistand

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til advokatbistand og teknisk bistand.

Ankenævnet *for* Forsikring

42.

102755

Selskabet har tilbudt at dække advokatudgifter med 5.000 kr. + moms. Selskabet har tilbudt at dække 1/3 af klagerens udgift til rapport af 20/2 2024.

Henset til sagens karakter og udfald finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække yderligere udgifter til advokatbistand og teknisk bistand.

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

Ankenævnet *for* Forsikring

43.

102755

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

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



Svend Bjerg Hansen